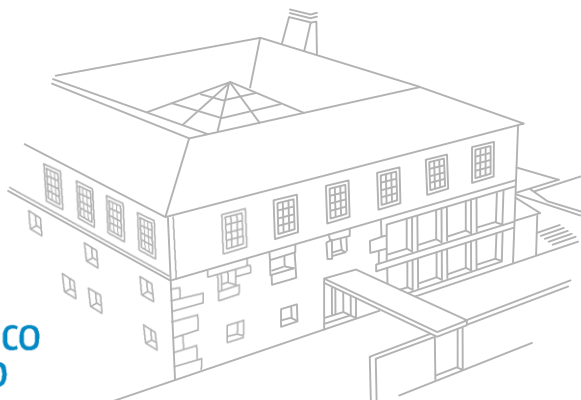


ESTGF | **POLITÉCNICO
DO PORTO**



E S C O L A S U P E R I O R D E T E C N O L O G I A E G E S T Ã O

A PENHORA E OS SEUS EFEITOS REGISTAIS

DESIGNAÇÃO DO MESTRADO

Mestrado em Solicitadoria

AUTOR

Ana Luísa Matos Morim da Silva, Número de Aluno: 8050053

ORIENTADOR(ES)

Especialista Dr. Virgílio Félix Machado

ANO

2013

www.estgf.ipp.pt

Resumo

O trabalho que ora apresentamos versa sobre a penhora e, essencialmente, sobre o registo da mesma. A penhora, constitui um ato judicial exclusivo do processo executivo, muito recorrente nos dias de hoje, face à atual conjuntura económico-social em que, infelizmente, nos encontramos.

A abordagem deste tema, tem como ponto de partida, uma breve referência histórica a esta figura, por forma a permitir compreender a evolução do conceito e procedimentos no âmbito do processo executivo.

Tecemos, depois, algumas considerações aos princípios registais, esclarecendo o seu conteúdo e alcance, como condições essenciais para que o registo atinja os fins para que foi criado, que é o dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista alcançar a segurança jurídica no tráfico jurídicos dos imóveis. Neste âmbito, abordamos, igualmente, os efeitos que se produzem com o registo.

Ocupa-nos grande parte do trabalho o registo da penhora e as vicissitudes que preenchem o quotidiano quer dos Agentes de Execução quer das Conservatórias do Registo Predial.

Tentamos demonstrar que o registo tem, atualmente, um efeito constitutivo, no registo da penhora, porque o efeito real de garantia apenas existe depois de registada a penhora, na medida em que, legalmente, a penhora se realiza com o registo.

Não nos limitamos ao registo da penhora sobre prédios já descritos, sendo objeto deste trabalho, entre outros, o registo de penhora de prédios ainda por descrever, o registo de penhora de direitos, de bens indivisos, de quotas de sociedades e de partes de prédios.

O método utilizado foi o descritivo, com recurso à legislação, doutrina e jurisprudência mais relevantes nesta matéria.

Abstrat

The central theme of this work focus on the attachment, which is a judicial act, exclusive of the executive process, very recurrent nowadays, given the current economic and social situation in which, unfortunately, we find ourselves.

The approach in this area has as a starting point, a brief historical reference to this figure, in order to allow an understanding of the evolution of the concept and procedures in the execution process.

After, we make some considerations to the principles registais, clarifying its scope and content, such as essential conditions for which the registration reaches the purposes for which it was created, which is the giving publicity to the legal situation of the buildings, with a view to achieving legal certainty in legal trafficking of immovable property. In this context, we, also approach, in the same way, the effects that they produce with the registration.

Occupies us great part of the work, the registration of the lien and the vicissitudes which fulfill the daily life of both Agents of Implementation and Land Registry Offices.

We have tried to demonstrate that the register has, currently, a constitutive effect, in the register of attachment, because the real effect of warranty only exists after the registered lien, in so far as that, legally, the lien is realized with the registration.

We do not confine ourselves to the registration of the lien on buildings already described, being object of this work, among others, the registration of lien of buildings still to describe, the registration of lien rights, goods indivisible, of shares of companies and parts of buildings.

The method used was descriptive, with recourse to legislation, doctrine and jurisprudence most relevant in this respect.

Agradecimentos

Ao longo destes anos, foi-me permitido cruzar com as mais diversas pessoas que, de uma forma, ou de outra, marcaram o meu percurso académico e contribuíram para o seu resultado final. A todas elas devo este sincero agradecimento.

À minha família, em especial aos meus pais e irmã por todo o apoio que me têm dado ao longo da vida, ajudando-me, sempre, a ultrapassar os obstáculos que no meu caminho se atravessaram.

Ao meu orientador Especialista Dr. Virgílio Félix Machado, pela sua disponibilidade e dedicação permanentes, por toda a atenção e solicitude que sempre demonstrou na orientação da nossa investigação.

À Professora Doutora Rosa Maria Rocha, Coordenadora do Mestrado em Solicitadoria, pelo incentivo, persistência e preocupação demonstradas durante todo o Mestrado.

Ao Professor Doutor José António Oliveira, que sempre se prontificou a resolver os problemas de cariz mais formal, que iam surgindo ao longo da elaboração deste trabalho.

À minha entidade patronal e em especial à minha amiga Susana Costa, pelo incentivo, compreensão e permissividade, sempre demonstradas.

Ao Engenheiro Luís Ferreira, pela ajuda determinante nas formatações e arranjo estrutural do presente trabalho.

À minha grande amiga Sónia Cunha, por todo o apoio, é o meu exemplo de força, determinação e persistência. Foi uma grande e importante presença em todas as fases da minha vida.

Ao Pedro Duarte pelo apoio incondicional.

À Teresa, à Marta e à Sara por me acompanharem em mais um caminho.

Siglas e abreviaturas

a.C. – antes de Cristo

CC – Código Civil

CSC – Código das Sociedades Comerciais

CPC – Código de Processo Civil

CNotariado – Código do Notariado

CRCom – Código do Registo Comercial

CRPredial – Código do Registo Predial

CRP – Constituição da República Portuguesa

IRN – Instituto dos Registos e Notariado

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

Índice

Resumo.....	2
Abstrat.....	3
Agradecimentos	4
Siglas e abreviaturas.....	5
Índice	6
Introdução	8
Capítulo I - Síntese histórica	9
1. Evolução do Processo Executivo	9
Capítulo II – Penhora	17
1. Noção.....	17
2. A penhora como direito real de garantia	20
3. O registo da penhora e o princípio da inoponibilidade	21
4. A posição do credor exequente perante terceiro.....	23
Capítulo III – Fins, funções e princípios registais	28
1. Fins do registo.....	28
2. Função económica e social do registo	30
3. Alguns princípios registais aplicáveis e o modo como se protegem os direitos	31
3.1. Princípio da especialidade	31
3.2. Princípio da eficácia	32
3.3. Princípio da oponibilidade	33
3.4. Princípio da prioridade	34
3.5. Princípio da presunção de verdade	36
3.6. Princípio da legitimação de direitos	36
3.7. Princípio do trato sucessivo	38

3.8. Princípio da instância.....	41
3.9. Princípio da legalidade.....	41
Capítulo IV – Aspetos registais da penhora	43
1. O registo da penhora.....	43
2. Efeito constitutivo do registo	44
3. Registo da penhora de direitos.....	46
4. Penhora do direito a bens indivisos.....	47
5. Penhora de quotas de sociedades	51
6. O registo da penhora de bens imóveis.....	53
7. A descoberta dos bens.....	54
8. Legitimidade para requerer o registo da penhora.....	55
9. Prédios inscritos a favor de pessoa diversa do executado.....	55
10. Registo de penhora dependente de registos provisórios – incompatibilidade ou dependência.....	56
11. Registo da penhora de prédios não descritos.....	57
12. Registo da penhora de prédios em que não se verificam as regras de harmonização exigidas pelos artigos 28.º e seguintes do CRPredial.	58
13. Penhora de partes de prédios.....	60
14. Cancelamento do registo da penhora	62
Conclusões	66
Bibliografia	68
Doutrina e Jurisprudência	70
Legislação.....	70
Webgrafia.....	72

Introdução

Com o presente projeto avançado, pretende-se realçar quais os efeitos registais decorrentes do registo da penhora. Na primeira parte, iremos contextualizar historicamente a figura jurídica da *penhora*, por forma a integrar o tema central deste trabalho.

Pretende-se aflorar o conceito de *penhora*, como sendo um ato de apreensão judicial que incide sobre bens certos e determinados do executado/devedor que vão responder pelo pagamento da dívida.

Analisaremos alguns princípios registais, relacionando-os com os efeitos do registo da penhora e a função económica e social do registo predial. Abordaremos, depois, o registo da penhora sobre diversos bens, designadamente:

- Registo de penhora de bens indivisos;
- Registo de penhora de prédios não descritos;
- Registo de penhora de prédios descritos e registados a favor do executado;
- Registo de penhora de prédios descritos mas registados a favor de pessoa diversa do executado;
- Registo de prédios descritos mas sem harmonização com a matriz;
- Registo de prédios com registos em vigor que colidem com o registo da penhora e
- Penhora de partes de prédios.

Estas são algumas das situações que levantam problemas jurídicos delicados e, por isso, pretendemos desenvolver, descrevendo, com pormenor, todas as vicissitudes que lhe são inerentes.

Capítulo I - Síntese histórica

1. Evolução do Processo Executivo

*“ (...) O moderno processualista deve procurar não ignorar os antecedentes de sua ciência, instigando-o a investigar a gênese, as raízes históricas de seus principais institutos, afastando, assim, a distorcida visão segundo a qual estudos históricos (...) seriam, atualmente, puro arcaísmo (...) ”.*¹

Tendo como ponto de partida a presente citação, podemos afirmar que o processo executivo evoluiu ao longo de um amplo arco temporal, tendo percorrido um árduo caminho, entre inúmeros avanços e retrocessos, até atingir as dimensões de um processo autónomo, dotado de sofisticados instrumentos, aptos a realizar o fim ao qual se destina.

Destaca-se a progressiva evolução do sistema, reduzindo-se drasticamente a esfera de poderes do indivíduo, incorporando a racionalidade e praticidade ao processo executivo, que passa da esfera do corpo do devedor para o seu património, o que teve, como consequência, uma crescente humanização das medidas que integram o processo executivo. Neste sentido, a execução, perde a sua ênfase no domínio corporal do devedor e passa a ser realizada através de um modo menos gravoso, preservando-se a sua liberdade individual.

Segundo RANGEL DINAMARCO, partindo da referência deste autor a LIEBMAN, considera de forma adaptada aos tempos modernos, que a *execução* é “o conjunto de atos estatais através dos quais, com ou sem o concurso da vontade do devedor (e até contra ela), se invade o seu património para, à custa dele, realizar-se o resultado prático desejado concretamente pelo direito objetivo material”².

¹ MORAES, José Rubens de - *Evolução Histórica da Execução Civil no Direito Lusitano*. Editora da Universidade de São Paulo. Biblioteca Edusp de Direito 10, p. 11.

² DINAMARCO, Cândido Rangel, *Execução Civil*, 7. ed., São Paulo, Malheiros, 2000, p. 29, citado por MORAES, José Rubens de - *Evolução Histórica da Execução Civil no Direito Lusitano*. Editora da Universidade de São Paulo. Biblioteca Edusp de Direito 10, p. 19.

Houve um período primitivo que merece ser destacado e que se reporta ao período arcaico de formação do direito romano, a partir da instituição da República em 450 a.C.³ Foi em Roma, que surgiu a proposta de criação de um ordenamento escrito com vista à defesa dos interesses da plebe. Assim, foi publicada a Lei das XII Tábuas, encontrando-se codificado na terceira, o procedimento de execução, da qual constava o seguinte:

“XII TÁBUAS, III

Dos direitos de crédito (de rebus creditis)

aquele que confessa a dívida perante o magistrado ou é condenado, terá trinta dias para pagar
esgotados os trinta dias e não tendo pago, que seja agarrado e levado à presença do magistrado
se não paga ninguém se apresenta como fiador, que o devedor seja levado pelo seu credor e amarrado pelo pescoço e pés com cadeias com peso de até no máximo quinze libras, ou menos se assim o quiser o credor
o devedor preso viverá à sua custa, se quiser, se não quiser, o credor que o mantém preso dar-lhe-á por dia uma libra de pão ou mais, a seu critério
se não há conciliação, que o devedor fique preso por sessenta dias, durante os quais será conduzido em três dias de feira ao comitium, onde se proclamará, em altas vozes, o valor da dívida
se são muitos os credores, é permitido, depois do terceiro dia de feira, dividir o corpo do devedor em tantos pedaços quantos sejam os credores, não importando cortar mais ou menos, se

³AZEVEDO, Luiz Carlos de e TUCCI, J. R. Cruz - *Lições de História do Processo Civil Romano*, São Paulo, RT, 1996, p. 29 citado por MORAES - *Evolução Histórica da Execução Civil no Direito Lusitano...*p. 62.

*os credores preferirem, poderão vender o devedor a um estrangeiro, além do Tibre*⁴

Segundo VITTORINO SCIALOJA,⁵ as fontes são imprecisas, preferindo não afirmar se a penhora do bem era apenas um meio de coação e constrangimento perante o devedor, fazendo com que se entendesse que aquele que detivesse a coisa penhorada não poderia dela servir-se, ou se, por outro lado, poderia cuidar de expropriá-la, vendendo-a tendo em vista receber o seu crédito.

Neste contexto, encontravam-se, publicamente, demandante e demandado, seguida da exposição, sempre oral, da causa por parte do demandante, acompanhada por uma sequência ritualista de atos e palavras. O credor, ao alegar o não-pagamento, proclamava, formalmente, palavras sacramentais e num ato contínuo, tocava com a mão numa parte qualquer do corpo do devedor.

Ao devedor, por não poder negar a alegação e por se encontrar na presença da autoridade governamental, o *pretor*, restavam – lhe, apenas, três possibilidades: inicialmente, ou pagava a obrigação (primeira hipótese) ou oferecia um *vindex* (segunda alternativa), que era um representante (parente ou amigo), de notória solvabilidade, com vista a opor-se à alegação do credor, tendo este o direito de regresso em face do devedor originário.

No antigo processo romano, a intervenção que o *vindex* realizava em favor do devedor era de tal modo séria, que no caso de sucumbência, ser-lhe-iam aplicadas as sanções decorrentes da temeridade do seu comportamento, que consistia na condenação em dobro da obrigação.

⁴ MEIRA, Sílvio - *História e Fontes do Direito Romano*, São Paulo, Saraiva, 1966, p.31 citado por MORAES - *Evolução Histórica da Execução Civil no Direito Lusitano*...p. 63.

⁵ SCIALOJA, Vittorino - *Procedimiento Civil Romano – Ejercicio y Defensa de los Derechos*, trad. S. Sentis – Melendo e M. Ayerra Redín, Buenos Aires, Ejea, 1954, p.154 citado por MORAES - *Evolução Histórica da Execução Civil no Direito Lusitano*...p. 65.

Na terceira hipótese, o devedor ficava inativo diante das alegações, na medida em que não oferecia um *vindex*, nem cumpria a sua obrigação, como lhe era exigido.

Em consequência, na fase inicial de apreensão física, o devedor era conduzido até à autoridade judiciária, e, nesse momento, o credor recebia toda a legitimação jurisdicional para fazer valer a sua pretensão sobre a pessoa do devedor.

Numa segunda fase, o devedor era conduzido pela mão do credor, sem interferência do magistrado. Tratava-se de uma espécie de arresto privado, onde o devedor era conduzido pelo credor à sua casa e lá era posto a ferros durante sessenta dias – tratava-se de uma restrição à sua liberdade de locomoção⁶. Durante este período, a expectativa seria a de que as partes transigissem, ou que um terceiro viesse interceder a favor do devedor, de modo a afastar a situação humilhante a que se encontrava exposto, não só ele, como também a sua família.

Poderia ocorrer, durante o período de custódia, o apoderamento dos bens do devedor, que eram mantidos na posse do credor até que o devedor se dispusesse a pagar a dívida.

Estes procedimentos rígidos, que parecem ter sido a regra, foram sendo amenizados, ao longo do tempo, e deram origem a outras formas de execução que foram admitidas no direito romano.

Solução intermédia é a apontada por DECLAREUIL⁷ ao referir que o devedor era mantido preso pelo credor a fim de, com o seu próprio trabalho, a favor do credor, poder extinguir a sua obrigação, por meio desta compensação. Uma outra solução, era a de o devedor ser conduzido a três mercados sucessivos e três feiras públicas, que deveriam ocorrer dentro do período de sessenta dias onde o devedor era mantido em condições análogas às de um

⁶ AZEVEDO, Luiz Carlos de - *Um Estudo da Penhora*. São Paulo, Resenha Universitária, 1993, p. 33 citado por MORAES - *Evolução Histórica da Execução Civil no Direito Lusitano*...p. 73.

⁷ DECLAREUIL, J., *Roma Y la Organización del derecho*, trad. R. Redruello, Barcelona, Cervantes, 1928, p.82 citado por MORAES - *Evolução Histórica da Execução Civil no Direito Lusitano*...p. 74.

escravo. Se a obrigação não fosse cumprida, definitivamente, restava ao devedor a possibilidade da venda física do seu corpo. Existia, igualmente, a possibilidade do credor dispor da vida do devedor, matando-o. No caso de “concurso” de credores, era permitido promover o seu esquiteamento.

Foi no período das Ordenações Afonsinas que o processo executivo conheceu um desenvolvimento estrutural mais razoável.

A figura do “*nosso porteiro*”, então usada, equipara-se à do funcionário judicial, entendido como o próprio braço do juiz, que se estende até ao devedor, para que venha a ser satisfeita a pretensão do credor.

A execução de sentenças encontrava-se regulada no *Livro das Leis e Posturas*⁸, que determinava que o funcionário real “o porteiro” era quem conduzia e estabelecia que a execução deveria ser realizada dentro dos limites do julgado. Este livro regulava, ainda, o sistema de preferências de penhoras dos bens móveis sobre os bens imóveis (*de raiz*). Esta penhora iniciava-se com a “*perceção do legislador sobre a importância da efetividade da tutela executiva aos olhos dos jurisdicionados, afirmando que, mais do que todas as virtudes da Justiça, estaria a sua execução, pois é sabido que ela serviria para pouca coisa, serviria se não propiciasse ser executada sobre (o património) das pessoas, bem como garantindo os julgados.*”

Assim, a preferência era dada aos bens móveis e, só se estes bens não fossem localizados é que a penhora deveria recair sobre os bens imóveis.

Eram frequentes as alienações de bens após a propositura das demandas, com o intuito de subtraí-los à eficácia executiva. Para estes casos, a lei determinava que o bem deveria ser executado diretamente, mesmo que, em virtude da alienação já não estivesse na posse do executado.

O adquirente podia insurgir-se contra tal ato, alegando a sua boa-fé, por desconhecer a litigiosidade da coisa ao tempo da alienação – equiparando-se, deste modo, ao terceiro de boa-fé.

⁸ Livro das Leis e Posturas, Lisboa, Universidade de Lisboa, p. 126 citado por citado por MORAES - *Evolução Histórica da Execução Civil no Direito Lusitano...*p. 174-175.

Enquanto não surgiam as primeiras Leis Gerais em Portugal, o que teve lugar no início do século XIII, o regime da ação executiva assentava no direito consuetudinário.

Num primeiro momento a execução era permitida sem autorização judicial, ou seja, aplicava-se a antiga autotutela. Posteriormente, surge a necessidade de autorização judicial, que permitia a força executiva, embora esta ainda fosse conduzida pelo credor.

Foi já no século XII que o monarca passou a ser o detentor da ação executiva, passando a impor as regras, no sentido de que a atividade executiva, fosse realizada exclusivamente pelo funcionário real, o Porteiro, evitando a atuação dos particulares.

A atuação dos Porteiros, começou, no entanto, a desagradar à vontade real, tendo os reis transferido para os oficiais de justiça os poderes que aqueles Porteiros detinham.

Deste modo, o processo de execução, vigente no período afonsino, não diferiu muito do que viria a ocorrer mais tarde, onde cabia ao juiz instaurar a execução, entregando, numa fase inicial, o mandato ao seu porteiro para cumprimento da ordem de averiguação da existência de bens para penhora de bens móveis e, posteriormente, na descoberta de bens imóveis, não sendo encontrados bens móveis. O devedor podia, em qualquer circunstância nomear bens à penhora.

Concretizada a penhora, o devedor podia conservar os bens em seu poder, se prestasse fiança. Já naquela altura, a penhora não podia incidir sobre mais bens do que aqueles que eram necessários à satisfação da dívida.

Todas estas práticas executivas viriam a ser acolhidas nas Ordenações Afonsinas do século XV, sendo a execução de sentenças conduzida pelo juiz, tendo-se por instaurado o processo com a citação do devedor.

Posteriormente, nas Ordenações Manuelinas, surge a denominada *ação de assinação de dez dias*, que consistia numa carta de aviso ao devedor

intimando-o para depor, no sentido de reconhecer a dívida e indicar os bens suscetíveis de penhora. Esta *assinção* visava conferir maior celeridade à cobrança de determinados créditos, especificamente os fundados em documentos escritos.

As Ordenações Filipinas alteraram pouco as conceções do sistema executivo manuelino, com exceção de algumas disposições relativas a créditos privilegiados que tinham procedimentos próprios. No que respeita ao ordenamento jurídico, as Ordenações Filipinas não alteraram o direito positivo, apenas permitiram que Portugal se mantivesse sob o domínio de Espanha.

Nesta época, era o próprio Estado que disciplinava as atividades executivas perante o devedor, muito diferente do que acontecia no início do direito romano onde as atividades executivas tinham características privatísticas.

Como neste período não existiam títulos executivos, o credor tinha, em primeiro lugar, que intentar uma ação que visasse a condenação do devedor para, posteriormente, com esse título executivo judicial recorrer à execução “*per officium iudicis*”, que significa “execução por ofício”⁹.

A execução assemelhava-se a uma espécie de execução expropriativa. Esta consistia num ato que importava a alienação ou transferência de bens, que se operava independentemente do consentimento do devedor ou detentor desses bens. A expropriação estava intimamente relacionada com a penhora, visto ser através desta que seriam individualizados os bens do devedor para satisfazer o direito do credor.

Foi com o Código de Processo Civil de 1939 que foram introduzidas as duas espécies de execução para a maioria dos procedimentos, a primeira para os títulos executivos extrajudiciais e a segunda para os títulos executivos judiciais.

⁹ BELLATO, Júnior Fernando e MADRID, Daniela Martins – *Evolução histórica da execução*, p. 8 – 9. [Consult. 15 nov. 2013]. Disponível em <http://intertemas.unitoledo.br/revista/index.php/ETIC/article/viewArticle/1752>.

Nestes termos, pode-se concluir que o processo executivo se foi alterando e as sanções, atualmente, são bem diferentes daquelas que, até então, eram aplicadas. O processo executivo evoluiu da mesma forma que a sociedade foi evoluindo, seguindo parâmetros filosóficos, sociológicos, políticos e culturais. Hoje, a execução centra-se, na esfera patrimonial dos bens penhoráveis do devedor (executado), tendo em vista o ressarcimento do credor (exequente).

Capítulo II – Penhora

1. Noção

No processo de execução, a satisfação do direito do exequente, juntamente com o direito dos credores com garantia real sobre os bens penhorados, que no âmbito da execução reclamem os seus créditos, é concretizada através da transmissão dos bens do executado. Esta, apenas ocorre, quando se opera a prévia apreensão dos bens do executado que constituem o objeto daqueles direitos. Consequentemente, a penhora consiste na apreensão judicial de bens do executado, tendo em vista a sua transmissão para satisfação do direito do exequente.

Segundo FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA¹⁰, o fim da ação executiva é o de conseguir para o credor a mesma prestação, o mesmo benefício, que lhe traria o cumprimento voluntário da obrigação por parte do devedor. Porém, quando o devedor não cumpre a obrigação, torna-se necessário que esta se efetive pelo valor que representa no seu património. Para este autor, a penhora traduz-se num desapossamento de bens do devedor, constituindo um ato que retira da disponibilidade material do devedor e subtrai, relativamente à sua disponibilidade jurídica, bens do seu património.

Nesta linha, segundo LIEBMAN¹¹, a penhora visa, por um lado, individualizar e apreender, efetivamente, os bens que se destinam aos fins da execução, preparando o ato futuro de desapropriação e, por outro lado, a penhora tem como objetivo conservar os bens individualizados na situação em que se encontram, evitando que sejam escondidos, deteriorados ou alienados em prejuízo da execução.

¹⁰ FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução*. 13ª Edição. Coimbra: Almedina, 2010, p.197.

¹¹ “Processo de Execução”, 2.ª Edição, S. Paulo, 1963, p. 88 citado por FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução*. 13.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2010, p.197.

A penhora pode recair sobre bens móveis, imóveis ou direitos – trata-se da tripartição legal do objeto da penhora¹². Desta forma, pode-se dizer que se trata de um ato judicial fundamental do processo de execução para pagamento de quantia certa, através do qual se manifesta o exercício do poder coercivo do tribunal visto que, perante o incumprimento, o tribunal priva o executado do pleno exercício dos poderes sobre o(s) bem(s), destinando-o(s) à finalidade primordial do processo executivo – a satisfação do direito do exequente.

Segundo LEBRE DE FREITAS¹³, a penhora é o ato executivo por excelência.

A penhora tem, assim, três funções principais: de especificação, afetação e conservação. A primeira destas – de especificação – visa a separação de certos e determinados bens do resto do património do devedor; a segunda – afetação – tem por objetivo limitar ou sujeitar os bens isolados à concretização do fim da execução; com a função conservatória pretende-se apreender os bens para os fins da execução.

Decorre, da conjugação dos artigos 735.º e 747.º do CPC, que estão sujeitos à execução todos os bens do devedor suscetíveis de penhora que, de harmonia com a lei substantiva, respondem pela dívida exequenda. O n.º 1 do artigo 747.º do CPC refere que os bens do executado são apreendidos mesmo que se encontrem em poder de terceiro, sem prejuízo, porém, dos direitos que a este seja lícito opor ao exequente. O n.º 2 acrescenta a possibilidade de serem penhorados bens de terceiro, nos casos especialmente previstos na lei, desde que a execução tenha sido movida contra o terceiro.

O n.º 3 do artigo 735.º dispõe que a penhora se deve limitar aos bens necessários ao pagamento da dívida exequenda e das despesas previsíveis da execução. Estas calculam-se da seguinte forma: a) em 20% se o valor da

¹² FREITAS, José Lebre de – *A Acção Executiva: Depois da Reforma*. 5ª Edição. Coimbra Editora, 2012, p. 205.

¹³ FREITAS José Lebre de – *A Acção Executiva: Depois da Reforma*. 5ª Edição. Coimbra Editora, 2012, p. 206.

execução não ultrapassar a alçada do tribunal de primeira instância¹⁴; b) em 10% do valor da execução se este for superior à alçada do tribunal de primeira instância mas inferior a quatro vezes o valor da alçada do tribunal da Relação¹⁵ e c) em 5% se o valor da execução ultrapassar quatro vezes o valor da alçada do tribunal da Relação.

Se o agente de execução concluir que o valor previsível das despesas ultrapassa a percentagem do valor da execução, deve proceder à penhora dos bens necessários ao pagamento dessas despesas.

Perante este regime, caso sejam indicados para penhora, bens em excesso, o agente de execução deve efetuar a penhora apenas sobre os bens necessários para garantir o pagamento daquelas quantias, a não ser que ocorra a situação prevista no n.º 3 do artigo 751.º do CPC, que refere o seguinte: “Ainda que não se adeque, por excesso, ao montante do crédito exequendo, é admissível a penhora de bens imóveis ou do estabelecimento comercial, quando a penhora de outros bens, presumivelmente, não permita a satisfação integral do credor no prazo de doze meses”. Caso o agente de execução proceda à penhora de bens em excesso, o executado pode opor-se à penhora excedentária¹⁶ com base no preceituado na segunda parte da alínea a) do n.º 1 do artigo 784.º do CPC. Por sua iniciativa, o agente de execução pode ordenar o levantamento da penhora relativamente aos bens sobre os quais ela se mostre excessiva.

É nos termos dos artigos 601.º a 603.º do CC e artigo 749.º do CPC que a lei processual devolve à lei substantiva a definição dos bens sobre os quais pode recair a execução, no que respeita ao devedor. Decorre do princípio geral, plasmado no artigo 601.º do CC, que respondem pelo cumprimento da obrigação todos os bens do devedor, incluindo os que passarem a integrar o seu património após a constituição da dívida. Esta regra tem duas limitações:

¹⁴ Que é neste momento de 5000,00€, conforme dispõe o artigo 735.º do CPC;

¹⁵ Neste momento a alçada do tribunal da Relação é de 30 000,00€, conforme o citado artigo 735.º do CPC;

¹⁶ FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução*. 13ª Edição. Coimbra: Almedina, 2010, p.199.

por um lado, a dos bens serem insuscetíveis de penhora e, por outro, a da autonomia patrimonial que decorre da separação de patrimónios.

No primeiro caso, a lei processual define a impenhorabilidade sob uma tripla modalidade: bens absoluta ou totalmente impenhoráveis (artigo 736.º); bens relativamente impenhoráveis (artigo 737.º) e bens parcialmente impenhoráveis (artigo 738.º).

Da análise dos seguintes preceitos legais, artigos 735.º e 736.º a 738.º, 740.º a 745.º, 752.º e 54.º n.º 2 do CPC e os artigos 601.º e 818.º do CC, podemos destacar os seguintes princípios que determinam que bens é que podem ser objeto de penhora:

- Todos os bens que constituem o património do devedor, principal ou subsidiário, com exceção dos bens inalienáveis e os que a lei determina como sendo impenhoráveis.

- Os bens de pessoa diversa do executado (bens de terceiro), que só podem ser objeto de execução quando sobre eles incida direito real constituído para garantia da dívida exequenda ou quando a impugnação pauliana tenha sido julgada procedente, daqui resultando, para o terceiro, a obrigação de restituição dos bens ao credor. Aqui, considera-se terceiro perante a relação obrigacional e não terceiro perante a execução, pois, neste caso, teria que ser por ele movida, sob pena de os seus bens não poderem ser penhorados.

- Não podem ser penhorados bens que não sejam do executado, quer este seja o devedor principal, devedor subsidiário ou um terceiro.

2. A penhora como direito real de garantia

Todos os bens que integram o património do devedor constituem, em princípio, a garantia geral das obrigações. Esta penhorabilidade genérica dos bens do devedor com vista a satisfação do direito do credor a uma prestação

pecuniária constitui responsabilidade patrimonial que, quando incumprida, constitui o fundamento de toda a execução.

De acordo com o artigo 822.º do CC, o exequente adquire pela penhora o direito a ser pago com preferência a qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior. Ora, esta faculdade constitui uma característica dos direitos reais de garantia, como se pode verificar pelo que dispõe o artigo 686.º, n.º 1 do CC, relativamente à noção de hipoteca.

Neste sentido, com a constituição de uma garantia real, ficam os bens, que sejam do devedor ou de terceiro, afetos ao cumprimento da obrigação. Assim, a penhora de outros bens só pode ter lugar depois de se verificar a insuficiência daqueles. Dispõe o n.º 1 do artigo 752.º do CPC o seguinte: “Executando-se dívida com garantia com real registada que onere bens pertencentes ao devedor, a penhora inicia-se pelos bens sobre que incida a garantia e só pode recair noutros quando se reconheça a insuficiência deles, para conseguir o fim da execução.”

Esta regra de penhorabilidade subsidiária não tem lugar quando, incidindo a garantia sobre bem de terceiro, a propositura da execução tenha lugar só contra o devedor ou o exequente nomeie à penhora bens deste e cessa quando, por forma válida, segundo a lei civil, tenha lugar a renúncia à garantia real constituída. Nestas situações, o exequente pode fazer incidir a penhora em outros bens do devedor.¹⁷

3. O registo da penhora e o princípio da inoponibilidade

Decorre do artigo 819.º do CC que, sem prejuízo das regras do registo, são inoponíveis em relação ao exequente os atos de disposição e oneração dos bens penhorados. A primeira parte desta norma: “Sem prejuízo das regras

¹⁷FREITAS, José Lebre de – *A Acção Executiva: Depois da Reforma*. 5ª Edição. Coimbra Editora, 2012, p. 235.

do registo”, parece ser redundante, uma vez que um facto jurídico ingressado no registo ficará sempre sujeito às regras do registo.¹⁸

Esta ineficácia transposta para o registo manifesta-se no princípio da inoponibilidade, de onde se conclui que este princípio é o pilar do moderno registo de propriedade.

Neste sentido, os atos de disposição ou oneração dos bens penhorados não são oponíveis ao exequente mas, para além disso e segundo VAZ SERRA¹⁹, “nenhum motivo existe para que se lhes negue eficácia”. Acrescenta, ainda, que é, pois, uma consequência meramente adjetiva derivada do registo, que não destrói (apenas condiciona) a essência substantiva do direito. A inequívoca opção pelo interesse prevalecente do exequente, permite que se conclua que, como ato quase liminar de tudo o mais, o registo da penhora é uma consequência da oponibilidade que resulta do disposto no supra referido artigo 819.º do CC.

Segundo PAULA COSTA E SILVA²⁰, “ora se o executado tomar conhecimento, antes da realização da penhora, de que sobre ele impende uma execução, da qual resultará uma indisponibilidade relativa de atos de alienação ou oneração de bens integrados no seu património, é tentado a pôr aqueles a salvo desses ataques”, e complementa a mesma autora, “se bem ajuízo, é esta constatação que explica as normas processuais relativas ao registo da penhora de bens imóveis e de outros bens sujeitos a registo e deve nortear o intérprete na busca do seu sentido e alcance”. Se assim é, só um registo, concretamente, uma inscrição de penhora que fulmine com a oponibilidade/inoponibilidade, impedirá o executado (e provavelmente outros interessados indiretos) de pôr a salvo os bens indicados dos ataques do credor, em qualquer circunstância.

¹⁸ GARCIA, Olinda - *Notas auxiliares duma pequena exposição*. Coimbra: Faculdade de Direito, 2005, p. 1.

¹⁹ LIMA, Pires e VARELA, Antunes – *Código Civil Anotado*. 4ª Edição Reimpressão. Coimbra Editora, 2010, vol. II, comentário ao artigo 819.º.

²⁰ SILVA, Paula Costa e – *A Reforma da Acção Executiva*. 3.ª Edição. Coimbra Editora, 2003, p. 102.

4. A posição do credor exequente perante terceiro

A questão que ora se aborda está longe de ser pacífica e está intimamente ligada com a função de segurança que, legitimamente, se deve esperar de um sistema registal. Equaciona-se, essencialmente, nos seguintes termos: o que é que prevalece, a posição do credor exequente que registou a penhora antes do registo de transmissão do prédio, ou a posição do adquirente que, apesar de ter adquirido anteriormente ao registo da penhora, apenas registou posteriormente àquele registo. Dito de outra forma, a aquisição, constituída anteriormente ao registo da penhora, é oponível ao exequente, ainda que não registada ou registada posteriormente àquele registo?

O registo predial constitui, como sabemos, um instituto de segurança jurídica, e deve merecer a confiança de todos quantos dele se socorrem, para que o mesmo seja credível e, deste modo, se alcance a tão desejada segurança jurídica. Só assim, o sistema será útil e facilitará o tráfico jurídico, fim primordial para que foi criado.

A resposta à questão que colocamos, isto é, qual a posição do credor exequente titular de um registo de penhora perante uma aquisição constituída anteriormente a este registo mas ainda não registada, conduz-nos, inevitavelmente, ao conceito de terceiros para efeitos de registo.

O conceito encontra-se, atualmente, definido na lei, nomeadamente, no n.º 4 do artigo 5.º do CRPredial que define “Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”. Esta norma foi introduzida pelo Decreto - Lei n.º 533/99, de 11 de dezembro, apoiada no último acórdão uniformizador de jurisprudência acerca do conceito de terceiros para efeitos de registo: o acórdão n.º 3/99, de 18 de maio²¹. Porém, o conceito de terceiros adotado nesse aresto difere do consagrado legalmente. Nos termos do acórdão, “terceiros para efeitos do

²¹ Acórdão n.º 3/99. D.R. I Série A. 159 (99-07-10) 4354.

disposto no artigo 5.º do CRPredial, são os adquirentes, de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa”.

Tradicionalmente a doutrina divide-se entre o conceito restrito de terceiro e o conceito lato.

De acordo com o conceito restrito de terceiro, o exequente penhorante com registo posterior à transmissão, mas anterior ao registo desta, não é terceiro. O direito do exequente não prevalece, pois, perante o direito do adquirente; exequente e adquirente não são considerados terceiros para efeitos de registo, por não terem adquirido o respetivo direito de um transmitente comum. Os defensores desta conceção, entendem que ainda existe, na sociedade e economia portuguesas, uma forte indiferença pelo registo, pelo que se justifica a proteção dos direitos adquiridos pelas regras substantivas, sobretudo pelo modo de aquisição dos direitos de propriedade que se dá, no nosso ordenamento jurídico, pelo título, como resulta do artigo 408.º do CC.

Na conceção lata ou ampla de terceiros, o exequente é protegido e o seu direito prevalece perante o direito do adquirente não registado ou registado posteriormente ao registo da penhora.

É certo que o mencionado acórdão n.º 3/99 consagrou, expressamente, o conceito restrito de terceiros, pelo que teve êxito o embargante. Mas, como já se referiu, o conceito de terceiros legalmente consagrado é diferente daquele que consta do mencionado aresto. Neste refere-se “transmitente comum” e a lei menciona “autor comum”. Cabe então questionar se o autor comum é o transmitente comum. Cremos bem que não. Com refere OLIVEIRA ASCENSÃO²² pode ser autor comum sem ser transmitente comum. É autor comum, segundo o mesmo autor, quem constitui uma propriedade para um e um usufruto conflituante para outro; ou concede uma hipoteca após ter alienado a propriedade. O que interessa é que as disposições por ele realizadas criem direitos incompatíveis. Ter-se-á de

²² OLIVEIRA, José de Ascensão – A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo – *Cadernos de Direito Privado*. Braga. Cejur – Centro de Estudos Jurídicos do Minho. N.º 31 (junho/setembro 2010), p.11.

concluir, em consequência, que os direitos incompatíveis não se restringem apenas aos direitos de propriedade. É certo que o n.º 4 do artigo 5.º do CRPredial, segue a filosofia do acórdão, mas foi intencional o uso, pelo legislador, de “autor comum” em vez de “transmitente comum”. A lei consagra a conceção restrita do conceito de terceiro, mas não é necessário que exista dupla alienação ou transmitente comum, sendo suficiente que os direitos incompatíveis derivem de um autor comum.

No mesmo sentido REMÉDIO MARQUES²³ que entende que “tanto o direito do que adquire ao executado como o direito do penhorante (e do terceiro adquirente na venda ou na adjudicação executiva), devido à inerente situação de indisponibilidade em que o bem se encontra – e cujo fim é o de conservar e afetar na ação executiva a garantia patrimonial do exequente – derivam do mesmo autor. Refere, ainda, este autor, que os princípios da prioridade e do trato sucessivo levam a que a aquisição na venda executiva seja consequência da penhora anteriormente inscrita, pelo que a alienação executiva deve equiparar-se às alienações voluntárias. Por último, afirma, que a aquisição feita ao tribunal não é uma aquisição originária, mas antes uma aquisição derivada translativa, pelo que quer adquirente, quer penhorante adquirem de um mesmo autor.

Parece-nos, deste modo, que o credor exequente titular de um registo de penhora e o adquirente que não cumpriu a obrigação de registar o seu direito de propriedade, têm de ser considerados terceiros para efeitos de registo, prevalecendo, neste caso, o direito daquele registou em primeiro lugar.

Apesar de ainda dividida, alguma jurisprudência vem aceitando esta interpretação. Na verdade, concluiu-se no acórdão do STJ de 4 de abril de 2002²⁴ que “na venda executiva gera-se uma aquisição derivada em que o executado é o transmitente, pelo que o anterior adquirente não registado e o adquirente em ação executiva são terceiros para efeitos do artigo 5.º, n.º 4 do CRPredial”.

²³ MARQUES, J.P. Remédio – *Curso de Processo Executivo Comum à Face do Código Revisto*. Coimbra. Almedina. 2000, p. 297;

²⁴ Acórdão do STJ 04/02. D.R.I Série A. (02-04-04).

Como refere MÓNICA JARDIM,²⁵ a discussão em torno da conceção restrita ou ampla de terceiros apenas se justifica num ordenamento jurídico onde os direitos reais se constituam, modifiquem e transmitam à margem do registo e onde o registo constitua a garantia mínima que qualquer sistema registal oferece, ou seja a garantia de que os factos sujeitos a registo e não registados não são oponíveis ao adquirente que pretende registar o seu direito. Mesmo assim, defende esta autora, que “a função declarativa do registo e as finalidades do registo impõem que o conceito de terceiros se estenda àqueles cujo direito, adquirido ao abrigo da lei, sem intervenção voluntária do titular inscrito, tenha este mesmo titular como sujeito passivo (v.g. um arresto, uma penhora, uma hipoteca judicial”.

Pertinentemente interroga-se esta autora, porquê distinguir a segurança do comprador que regista a sua aquisição da do credor que regista um arresto, uma penhora, ou uma hipoteca judicial, quando ambos têm de solicitar o registo sob pena de inoponibilidade?.

Pertinentes parecem-nos as interrogações levantadas por MARIANA FRANÇA GOUVEIA²⁶ acerca de quem deve ser protegido, se o adquirente sem registo ou o penhorante com registo e para que serve o registo se não consegue desempenhar as suas funções de segurança? Apenas para gerar insegurança. Mesmo assim, segundo esta autora, considerando o atual texto da lei, o conceito de terceiro vigente no ordenamento jurídico português é o conceito restrito, com as prejudiciais consequências que daí advém. Assim, o direito de propriedade do adquirente, ainda não registado, é oponível ao exequente penhorante bem como ao comprador na venda executiva, isto é, o exequente titular de um registo de penhora e o adquirente não registado não são considerados terceiros, pelo que prevalece a aquisição constituída antes do registo da penhora.

²⁵ JARDIM, Mónica – A segurança jurídica gerada pela publicidade registal em Portugal e os credores que obtêm o registo de uma penhora, de um arresto ou de uma hipoteca judicial. *Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra*. Volume LXXXIII, (2007), p. 31 e seguintes.

²⁶ GOUVEIA, Mariana França – Penhora de Imóveis e Registo Predial na Reforma da Acção Executiva. *Cadernos de Direito Privado*. Braga: Cejur – Centro de Estudos Jurídicos do Minho. N.º 4 (Out/Dez 2003), p. 34.

Estamos bem convictos que não é o conceito restrito que se ajusta ou que serve os interesses dos cidadãos e dos agentes económicos. Aliás, parece-nos bem elucidativa a posição de MÓNICA JARDIM²⁷ ao referir que a conceção restrita de terceiros afeta a segurança e certeza do comércio jurídico imobiliário que gera uma crise do crédito pelo facto de se aferir que não existem mecanismos idóneos capazes de permitir a cobrança das dívidas. E esta crise culminará numa crise económica por afastar o investimento no setor imobiliário, visto ser certo que os capitais não deixarão de procurar mercados mais seguros. Para além de comportar paralelamente uma crise de Direito, pelo facto de se destruírem os princípios objetivos da segurança que sustentam um sistema jurídico. Por essa razão, é imprescindível recuperar a fé no registo, pois só dessa forma é que poderemos voltar a fundar o crédito imobiliário – pilar central de um bom sistema financeiro e sustentáculo da credibilidade dos processos de execução.

Em nosso modesto entender, e acolhendo a posição de Mónica Jardim, parece-nos que a polémica à volta do conceito de terceiros para efeitos de registo, ficaria resolvida se o legislador interviesse e clarificasse o n.º 4 do artigo 5.º do CRPredial, precisando que terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si, bem como aqueles cujo direito, adquirido ao abrigo da lei, sem intervenção do titular inscrito tenham esse mesmo titular como sujeito passivo.

²⁷ JARDIM, Mónica – A segurança jurídica gerada pela publicidade registal em Portugal e os credores que obtêm o registo de uma penhora, de um arresto ou de uma hipoteca judicial. *Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra*. Volume LXXXIII, (2007), p. 34 e seguintes.

Capítulo III – Fins, funções e princípios registais

Antes de abordarmos as especificidades do registo da penhora, centremo-nos numa breve análise ao sistema registal português, nomeadamente na sua função económica e social e nos seus fins. Nesta sequência, referiremos alguns princípios registais e ainda alguns dos efeitos resultantes do registo.

1. Fins do registo

Desde muito cedo foram criados mecanismos para dar a conhecer os direitos que se constituem sobre imóveis, em especial os direitos reais de garantia. Era necessário um instituto que garantisse aos capitalistas que investiam os seus capitais, o reembolso do capital investido, sem correrem o risco de serem preteridos, em consequência da existência de outros direitos desconhecidos.

Por essa razão, nas civilizações antigas, os atos de transmissão e oneração, eram acompanhados de formalismos ou rituais como forma de os dar a conhecer ou publicitar. Este tipo de publicidade, designada por publicidade negocial, evoluiu de uma publicidade rudimentar, que consistia em formalidades ou ritos que seguiam os negócios jurídicos, para uma publicidade própria da Idade Média – publicidade edital e que se traduzia em proclamações feitas às populações ou em editais afixados em locais públicos até à publicidade registal. Esta publicidade, surgiu a partir do século XVI, com a implementação do conceito de Estado e o aparecimento do Estado Moderno, norteado por ideais de segurança, justiça e bem-estar. A importância da segurança jurídica impôs-se como princípio a que os ordenamentos jurídicos tiveram que se submeter com consequências no direito registal.

Foi a partir da Época Moderna, que a publicidade registal, ainda que pouco desenvolvida, se transformou numa publicidade mais organizada e que

tem em vista a dinâmica dos direitos reais, ou seja, a segurança do comércio jurídico.

Como refere ISABEL PEREIRA MENDES²⁸ é ao Registo Predial, instituição de direito privado, organizado administrativamente, que compete a publicidade registal, tendo por objetivo garantir a segurança jurídica no campo do direito privado, e, mais especificamente, no setor do Direito Imobiliário, evidenciada expressamente em compilações e Códigos.

Acrescenta, que o que está em causa é uma segurança global e não individual, que visa o tráfego jurídico imobiliário no seu conjunto, o que exige uma organização complexa, orientada por certos princípios, com uma técnica específica e uma metodologia assente num entrelaçar de factos jurídicos à volta de um objeto.²⁹

É no artigo 1.º do CRPredial que se encontram definidos os fins do registo, destinando-se este, a dar publicidade à situação jurídica dos prédios³⁰ tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

A segurança que se visa alcançar está dependente da publicidade que emana do registo dos factos registados. Da publicidade registal resultam importantes efeitos jurídicos, designadamente, o da oponibilidade, inalcançável sem a publicidade registal³¹.

²⁸ MENDES, Isabel Pereira – *Código do Registo Predial Anotado e Comentado com Diplomas Conexos*. 17.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2009, p. 14.

²⁹ MENDES, Isabel Pereira – *Código do Registo Predial Anotado e Comentado com Diplomas Conexos*. 17.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2009, p. 15.

³⁰ Entende-se por situação jurídica dos prédios, a história destes ao longo do tempo, a partir do momento em que se estabeleceu o trato sucessivo, isto é, o primeiro registo de aquisição onde essa mesma situação jurídica é revelada pelas sucessivas aquisições derivadas numa cadeia ininterrupta ou contínua cujo corolário assenta no trato sucessivo, na modalidade da continuidade das inscrições consagrado, entre nós, no n.º 4 do artigo 34.º do CRPredial.

³¹ FERNANDES, Luís A. Carvalho – *Lições de Direitos Reais*. 6.º Edição. Lisboa: Quid Juris, 2009, p. 92, refere que “Nos tempos modernos, essa publicidade, que por isto mesmo se diz provocada, faz-se mediante a inscrição de certos factos em livros ou registos próprios, que são guardados ou conservados, por um serviço público”.

2. Função económica e social do registo

Os fins do registo não se esgotam apenas em dar publicidade à situação jurídica dos prédios, estando-lhes reservadas importantes funções que se circunscrevem, não só, à economia do país, mas também ao quotidiano das populações.

Tem vindo a ser reconhecido, a nível mundial, que o funcionamento eficaz de uma economia está cada vez mais dependente de instituições que garantam, de modo eficiente, os direitos de propriedade.

A publicidade registal destaca-se, entre outras razões, pelo facto de os agentes económicos necessitarem de uma informação segura para poderem contratar, sem correrem riscos, nomeadamente, no caso de previamente se saber a quem pertencem os direitos sobre os bens objeto das transações. Estes riscos poderão ser afastados através do acesso a uma informação registal confiável e rigorosa.

Com efeito, não é apenas pela observação de um prédio que se constata a quem pertence ou que encargos incidem sobre ele.

A informação que advém do registo, é a mesma para todas as partes que intervenham no negócio, quer seja o comprador ou o vendedor, o credor ou devedor, o que afasta comportamentos especulativos, especialmente graves no mercado dos imóveis.

A paz e o bem estar sociais são outros bens fundamentais garantidos pelos sistemas registais. Por um lado, existe muito pouca conflitualidade acerca do que o registo publica e, por outro, para viver em paz, os cidadãos necessitam de um sistema que lhes garanta e conserve de forma eficiente os seus direitos. A própria Constituição da República Portuguesa (CRP), no seu artigo 62.º, garante aos cidadãos, o direito à propriedade privada, bem como à defesa desse mesmo direito, e é através do Registo Predial, instituto de segurança jurídica que se cumpre este desígnio constitucional.

3. Alguns princípios registais aplicáveis e o modo como se protegem os direitos

O sistema registal português é formado por um conjunto de regras ou princípios cujo cumprimento permite que se alcancem os fins que lhe são indicados.

Devido à sua importância abordaremos os seguintes princípios: o princípio da eficácia, oponibilidade, prioridade, presunção de verdade, legitimação de direitos, trato sucessivo, instância e legalidade.

Apesar dos princípios registais serem tratados em quase todas as obras de direitos reais, *v.g.* Oliveira Ascensão, Santos Justo, Carvalho Fernandes, seguimos a obra de Mouteira Guerreiro que consideramos ser a mais completa e mais elucidativa em matéria de princípios registais.

3.1. Princípio da especialidade

A lei não define o princípio da especialidade nem este se encontra consagrado em qualquer norma específica. Encontra-se, no entanto, afluído em diversas disposições do CRPredial e com ele pretende-se que, quer se trate dos sujeitos, do objeto ou dos factos a inscrever, todos os elementos do registo devam ser certos e determinados. É em obediência a este princípio que se consegue alcançar o desejado rigor registal, bem como a inteligibilidade do registo, pressupostos lógicos da segurança jurídica que o registo visa atingir.

Os sujeitos do registo são identificados nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 93.º do CRPredial, pela menção do nome completo, número de identificação fiscal, estado e residência das pessoas singulares, ou da denominação ou firma, número de pessoa coletiva e sede das pessoas coletivas, bem como a menção do nome do cônjuge e do regime de bens do casamento, se os sujeitos forem casados, ou, sendo solteiros, a indicação de serem maiores ou menores. No entanto, pode acontecer que os mesmos, no momento em que se efetua o registo, não se encontrem identificados com

todos os elementos que o referido preceito impõe. Desta forma, a sua identidade terá que ser sempre certa e determinável, como dispõe o n.º 3 do mesmo artigo, sob pena inviabilidade do registo.

O objeto do registo é o prédio e este é descrito com as menções constantes do artigo 82.º do CRPredial, necessárias à sua identificação, evitando-se, assim, a duplicação de descrições. Com efeito, o conservador deve, no momento de qualificação do pedido de registo, verificar a identidade do prédio. Se o registo lavrado gerar incerteza acerca da identidade do prédio, tal registo padece do vício da nulidade, como dispõe o artigo 16.º, alínea c) do CRPredial. Desta forma, não é possível abrir uma descrição sem ter por objeto um prédio, exceto nos raros casos previstos para o registo de concessões em bens do domínio público. É também devido a este princípio que, por cada prédio, deve ser aberta uma descrição.

Os mesmos motivos de rigor, certeza e inteligibilidade exigem que, por cada facto inscrito, seja feita uma inscrição. Não é, assim, possível cumular na mesma inscrição o registo de vários factos, devendo estes estar determinados, com a indicação da sua espécie, da causa e das cláusulas que se encontram convencionadas.

3.2. Princípio da eficácia

Neste princípio, é definido o valor da inscrição registal e o efeito que dela resulta, quer para as partes, quer para terceiros.

Nos termos da lei substantiva, designadamente o artigo 408.º, n.º 1 do CC, a constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, com as exceções legalmente previstas. Quer isto dizer que, no nosso ordenamento jurídico, o título é, regra geral, suficiente para a aquisição de direitos. Por isso, se diz que o registo tem um efeito meramente declarativo. Uma exceção a esta regra é que consta do artigo 687.º do CC, que exige o registo da hipoteca sob pena desta não produzir efeitos,

mesmo em relação às partes. Neste caso, o registo assume um efeito constitutivo, por o efeito real apenas ocorrer com o registo.

A lei adjetiva não podia ser diferente da substantiva, encontrando-se o princípio consagrado no artigo 4.º do CRPredial que contempla duas situações distintas. Decorre do n.º 1 que o facto sujeito a registo, ainda que não registado, produz plenamente os seus efeitos entre as partes. Já o n.º 2 excetua a regra do número anterior, relativamente aos factos constitutivos de hipoteca cuja eficácia, entre as próprias partes, carece da realização do registo.

No caso das hipotecas judicial e legal, estas nem sequer existem sem o registo. Pode-se, assim, concluir que o sistema registal português não é totalmente declarativo, sendo, também, nalguns casos, constitutivo de direitos³².

3.3. Princípio da oponibilidade

Os efeitos do registo e a sua eficácia perante terceiros são tratados pelo artigo 5.º do CRPredial. Nos termos do n.º 1, os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois de registados. Compreende-se que assim seja, pois só após o registo é que o facto se torna conhecido, pelo que, por regra, o facto registado deve prevalecer sobre o que não foi registado ainda que constituído em momento anterior.

Questão bem delicada é a de saber quem são terceiros para efeitos de registo. O conceito de terceiros para efeitos de registo é, provavelmente, o conceito que mais tem sido discutido pela doutrina e pela jurisprudência. Nesse seguimento foi proferido o Acórdão do STJ 15/97, publicado no Diário da República, de 4 de julho de 1997 e o Acórdão n.º 3/99, publicado no Diário da

³² Confunde-se, por vezes, a noção de sistema registal declarativo e sistema registal constitutivo. O sistema de registo é declarativo quando o efeito real se produziu fora do registo, a maior parte das vezes pela elaboração de um contrato. Ao invés, um sistema registal é considerado constitutivo quando o aludido efeito real se produz com a inscrição do facto no registo. Ainda, e por outro lado, um sistema registal constitutivo não se pode confundir com a fé pública registal que permite, observados certos pressupostos, a aquisição de direitos por força das regras registais.

República, de 10 de julho de 1999. O primeiro, consagrou a conceção ampla de terceiros para efeitos de registo, ao definir terceiros para efeitos de registo predial “os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito arredado por qualquer facto jurídico anterior e não registado ou registado posteriormente”. O segundo, reviu a posição do primeiro e definiu que “terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5.º do CRPredial, são os adquirentes de boa-fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa”. Perante estas duas conceções – ampla e restrita – o legislador tomou posição e aditou o n.º 4 ao artigo 5.º do CRPredial considerando que “Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”. Apesar da definição legal não exigir expressamente o contributo da boa-fé, como aconteceu com o Acórdão n.º 3/99, parece que a oponibilidade apenas opera em relação ao adquirente de boa-fé.

Na prática, assume grande importância a questão de se saber quem é terceiro para efeitos de registo. Consideremos que o proprietário inscrito **A** transmite a **B** o seu direito de propriedade sobre um prédio mas este não regista. Mais tarde, **A**, beneficiando da aparência registal, por existir incompleição do registo, aliena o seu direito a **C** que regista. **B** e **C**, são terceiros para efeitos de registo, porque adquiriram do mesmo autor direitos incompatíveis, pelo que deve prevalecer a aquisição de **C**. Dá-se, aqui, um desvio à regra da consensualidade, pois **C** adquiriu pelo registo – a chamada aquisição tabular – e não pelo título pois **A** quando transmitiu a **C** nada tinha para transmitir porque o direito já pertencia a **B**.

3.4. Princípio da prioridade

O artigo 6.º do CRPredial refere-se ao princípio da prioridade e consta do n.º 1, que o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes. Aqui é adotada a máxima latina “*prior in tempore, potior in*

jure”, ou seja, o que é primeiro no tempo é melhor no direito. O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem, relativamente aos mesmos bens. Dito de outra forma, o direito daquele que regista em primeiro lugar prevalece em relação àquele que registou posteriormente, independentemente da data da aquisição dos respetivos direitos.

Esta regra ou princípio impede, também, o registo definitivo de um facto incompatível com o anteriormente registado, ainda que constituído em momento anterior, como é o caso do registo das aquisições. Contudo, se a relação entre o facto já registado e o facto que se pretende registar for conciliável, como acontece com os direitos reais de garantia, então já não haverá impedimento ao registo do facto, mas uma graduação prioritária.

A prioridade do registo é determinada pela apresentação do facto no livro diário. O n.º 1 do artigo 6.º, refere que a prioridade se estabelece por ordem da data dos registos. Assim, atendendo ao disposto no n.º 1 do artigo 77.º do CRPredial, a data dos registos é a da apresentação, pelo que é esta, com a sua data e número de ordem que fixa o grau prioritário do registo. A prioridade deste resulta sempre da apresentação, não importa para o efeito, o momento em que o registo venha a ser efetuado.

O número 3 do mencionado artigo 6.º do CRPredial, permite que o registo convertido posteriormente em definitivo conserve a prioridade que tinha como provisório tendo, desta forma, um valor económico relevante, sobretudo para o credor hipotecário.

O n.º 4 contém, também, previsão idêntica, mas, neste caso, para a hipótese da recusa do registo. Se o registo tiver sido indevidamente recusado e tiver, que afinal, ser efetuado, é-lhe atribuída a prioridade correspondente à apresentação. Nestes casos, a lei estabeleceu uma forma de publicitar que existe um ato recusado mas que o mérito ainda não se encontra decidido ou ainda não se esgotou o prazo para impugnar a decisão. Deste modo, o n.º 3 do artigo 69.º do CRPredial, refere que a recusa é anotada na ficha, bem como a interposição de recurso, de acordo com n.º 1 do art.º 148.º do CRPredial.

3.5. Princípio da presunção de verdade

A presunção da verdade é um dos mais importantes efeitos que resultam do registo. O artigo 7.º do CRPredial prevê que o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define. Este princípio é designado por MOUTEIRA GUERREIRO,³³ de princípio da “presunção de verdade ou presunção de exatidão”. Segundo este autor, estas designações não são equivalentes. O artigo exprime na sua primeira parte – “o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito” - o princípio da presunção de verdade, e, na segunda – “nos precisos termos em que o registo o define” – o da exatidão.

O que o registo publicita é, em princípio, verdadeiro. Contudo, esta presunção pode ser ilidida, ou seja, o que consta do registo pode ser posto em causa, se for provado o contrário. Daqui resulta que a proteção oferecida pela inscrição registal não é absoluta, é relativa, é, pois, uma presunção *juris tantum*. A presunção registal sustenta-se na presunção substantiva, prevista no n.º 1 do artigo 350.º do CC e possibilita ao titular inscrito um modo fácil de fazer valer o seu direito de propriedade, se e quando o mesmo for posto em causa.

3.6. Princípio da legitimação de direitos

O artigo 9.º do CRPredial consagra o princípio da legitimação de direitos, que foi introduzido na ordem jurídico-registal portuguesa em 1984, com a entrada em vigor do Código do Registo Predial, no dia 1 de outubro de 1984.

De acordo com este princípio, quem quiser alienar o seu direito deverá estar legitimado pelo registo, para o fazer, ou seja, quem quiser alienar ou onerar um prédio deve demonstrar que esse mesmo prédio se encontra definitivamente registado a seu favor. Este princípio está também consagrado

³³ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Temas de Registos e Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p. 40.

no artigo 54.º do CNotariado, pois ele dirige-se, essencialmente, a quem titula ou autentica documentos que contenham factos sujeitos a registo.

Até 1 de outubro de 1984, a legitimação do alienante era feita perante o notário, a maior parte das vezes apenas com base nas declarações prestadas por esse mesmo alienante. É de fácil compreensão que a introdução do princípio constituiu um reconhecido avanço para alcançar a segurança jurídica. A prova apresentada ao titular passou a ser a autêntica, aquela que resulta do registo, deixando de ser apenas aquela que resultava das declarações do alienante.

Ora, se por um lado se ganhou em termos de segurança jurídica, por outro, o princípio veio condicionar a própria alienação, dificultando-a, porque passou a ser necessário mais um trâmite que até aí era dispensado. Em consequência da existência de um sistema registal totalmente facultativo, ciente das dificuldades que se iriam levantar, pelo menos na maior parte dos concelhos, o legislador de 1984 introduziu algumas exceções ao princípio, no sentido de permitir o tráfico sobre imóveis. A exceção prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 9.º do CRPredial não tem correspondência no CNotariado. A aquisição em consequência de expropriação traduz-se numa aquisição originária pela entidade expropriante sendo indiferente para o registo, o titular inscrito. Com efeito, este apenas tem direito à justa indemnização. Os outros atos a que respeita a mesma alínea, constituem atos judiciais, cabendo ao juiz do processo averiguar a respetiva legitimação.

A alínea b) do n.º 2 apresenta uma exceção que dispensa o registo a favor do alienante ou onerante se este tiver adquirido no mesmo dia os bens transmitidos ou onerados. Esta norma possibilita a celebração de negócios jurídicos, uma vez que será praticamente impossível, que no mesmo dia se efetue o registo a favor do alienante a tempo deste ainda poder dispor a favor de terceiro.

Se for provado e justificado que o disponente corre perigo de vida, dispensa-se o cumprimento do princípio, é a exceção prevista na alínea c). A exceção prevista no n.º 3 coincide com a alínea b) do artigo 55.º do

CNotariado. Até 1984, o registo predial já era obrigatório num reduzido número de concelhos, sendo, como se referiu, facultativo na maior parte do País.

Nos concelhos onde o registo era facultativo, permite-se que o proprietário que pretenda dispor do seu prédio, possa fazê-lo sem o registo prévio a seu favor, desde que se trate da primeira transmissão, após 1 de outubro de 1984, e apresente documento comprovativo do seu direito ou então, justifique simultaneamente o seu direito. Neste seguimento, a lei permite que o alienante se legitime pelo título em vez do registo.

A reforma do CRPredial, operada pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, introduziu outra exceção ao princípio da legitimação: a partilha. De facto, quer a partilha do património hereditário, quer a partilha do património conjugal, pode sempre ser efetuada sem observância do cumprimento do princípio da legitimação. Pelo mesmo diploma, foi também introduzido o n.º 3 do artigo 34.º do CRPredial que dispensa a inscrição prévia, no caso do registo de aquisição com base em partilha.

3.7. Princípio do trato sucessivo

A par da legitimidade e representação, o princípio do trato sucessivo constitui um dos pressupostos do registo. Significa, fundamentalmente, que o ingresso tabular de um facto jurídico, supõe o registo do facto imediatamente anterior, que daquele constitui a causa ou o suporte. Isto supõe, o encadeamento dos factos jurídicos, daqui resultando uma continuidade ininterrupta dos registos.

Trata-se de um princípio formal, isto é, não se cinge à validade substancial dos atos, mas é um dos mais importantes princípios que possibilita ao registo alcançar um elevado grau de confiança, credibilidade e certeza. Encontra-se plasmado no artigo 34.º do CRPredial e, à exceção da aquisição

originária, consagra a regra de que o direito do adquirente se baseia num direito pré-existente, pois ninguém pode transmitir o que não tem.³⁴

O princípio do trato sucessivo contempla duas vertentes ou modalidades, a primeira prevista nos n.ºs 1 a 3 do artigo 34.º e a segunda no n.º 4 do mesmo preceito. A primeira vertente, diz respeito à inscrição prévia ou primeira inscrição correspondente a prédios não descritos ou descritos mas sem inscrição em vigor. Regra geral, o primeiro registo sobre um prédio é o registo de aquisição da propriedade. Deste modo, para que possa ser lavrado um outro registo, seja de aquisição ou de encargos, é necessário que, previamente, o prédio se encontre inscrito a favor do transmitente ou onerante. No entanto, o n.º 1 do artigo 34.º, estabelece uma importante exceção a esta regra, ao referir que os encargos que não sejam constituídos por negócio jurídico podem ser registados sem o registo prévio de aquisição, como é o caso da penhora, arresto, hipoteca legal, hipoteca judicial, entre outros.

O n.º 2 do artigo 34.º foi aditado pelo referido Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, e refere-se à aquisição de direitos. O registo de aquisição a favor do adquirente só é possível se previamente o direito estiver registado a favor do transmitente, sendo essa, a regra. Porém, se for apresentado o documento comprovativo do direito do transmitente, já é possível o registo a favor do adquirente, sem o prévio registo a favor do transmitente.³⁵

Na reforma de 2008, foi igualmente introduzido o n.º 3 do artigo 34.º e este respeita à aquisição de direitos com base em partilha. Neste caso, dispensa-se, sempre, a inscrição prévia em nome dos autores da herança ou dos ex-cônjuges, no caso de se tratar de partilha do património conjugal.

A segunda vertente diz respeito às inscrições subsequentes e tem por objeto apenas prédios descritos com registo de aquisição em vigor. Assim, para ser possível efetuar nova inscrição definitiva, seja uma inscrição de aquisição

³⁴ *Nemo plus juris ad alium transfere potest quam ipse habet.*

³⁵ O princípio do trato sucessivo foi apenas instituído “como regra condicionante da inscrição de qualquer ato dispositivo”, pelo Código de 1959, que entrou em vigor em 1 de janeiro de 1960. Assim, para se efetuar o primeiro registo era necessário que o título fosse anterior àquela data de 1 de janeiro de 1960, pelo que podia ser necessário que o interessado, para obter o registo a seu favor, tivesse que fazer diversos registos recuando até essa mesma data.

ou qualquer outra, é sempre necessário que se verifique a intervenção do respetivo titular inscrito. Caso seja pedido o registo de um facto, sem que se verifique aquela intervenção, o registo terá que ser qualificado como provisório por dúvidas, podendo ser convertido em definitivo se for efetuado o registo em falta, dentro do prazo de vigência do registo.³⁶

O n.º 4 do artigo 34.º *in fine* “salvo se...” não constitui, na opinião de MOUTEIRA GUERREIRO, uma exceção ao princípio, trata-se antes da sua confirmação, pois sendo o ato submetido a registo, consequência de outro anteriormente registado, é nesse ato anterior que reside o correspondente efeito real. É o que se verifica na aquisição em processo executivo, que é consequência do registo da penhora anteriormente registada. Mesmo que o proprietário/executado disponha do bem penhorado a favor de outrem que registre esse facto, o registo de aquisição a favor do adquirente, na venda judicial, será sempre possível, uma vez que o facto aquisitivo é consequência do registo da penhora, fazendo com que o registo a favor daquele adquirente caduque.

O artigo 35.º, atualmente, vem dispensar a inscrição intermédia em nome dos titulares de bens ou direitos que façam parte de herança indivisa. Deste modo, se os herdeiros pretenderem vender a terceiro, um prédio ainda integrado na herança indivisa, estão dispensados de, previamente, proceder ao registo de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito. Apesar de estarem dispensados, não quer dizer que o não possam fazer, pois o registo de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito constitui um facto sujeito a registo.

A questão de saber se, existindo um único herdeiro, também é dispensada a inscrição intermédia em seu nome tem sido muito discutida. No Proc.º 90/2008 SJC-CT, defendeu-se que a dispensa tanto se aplica, quer exista uma pluralidade de herdeiros quer exista um só. Verifica-se, assim, dispensa da inscrição intermédia, quando haja aquisição direta e

³⁶ O registo provisório por dúvidas vigora pelo prazo de 6 meses, conforme n.º 3 do artigo 11.º do CRPredial.

imediatamente para os herdeiros ou herdeiro em consequência da simples vocação e aceitação da sucessão a título universal.

Contudo, é sempre necessário, provar, ou em sede de registo, ou em sede de titulação, que os transmitentes são os únicos herdeiros do autor da herança, devendo constar, do extrato da inscrição, que os sujeitos passivos são herdeiros, ou meeiro e herdeiros do autor da herança e titular inscrito.

3.8. Princípio da instância

Consagra o artigo 41.º do CRPredial a regra geral, segundo a qual, para que seja efetuado um registo é necessário que seja feito o pedido desse mesmo registo, isto é, o registo é feito a pedido de quem tem legitimidade para o fazer ou, o possa fazer em sede de representação. Este princípio exige esse mesmo pedido. Os casos de oficiosidade constituem a exceção e são apenas os casos previstos na lei. Deste modo, o princípio da instância pressupõe um pedido que normalmente, se efetua em impresso de modelo aprovado, podendo, atualmente, ser feito verbalmente ou por via eletrónica.

O mencionado Decreto-Lei n.º 116/2008 veio admitir cinco modalidades para requerer o registo, designadamente, de forma presencial, por via eletrónica, por telecópia, por correio e, finalmente, por via imediata.

3.9. Princípio da legalidade

Terminamos a matéria relativa aos princípios abordando o princípio da legalidade. Este princípio impõe ao conservador que qualifique o pedido de registo ao exigir que apenas se registem os factos que respeitem a legalidade, que estejam conformes o ordenamento jurídico. O princípio da legalidade está consagrado no artigo 68.º do CRPredial e para que possa ser concretizado é necessário que o conservador aprecie a viabilidade do pedido de registo,

admitindo-o ou rejeitando-o, no sentido de o recusar ou efetuar em termos diversos do pedido.

Nos termos do disposto no artigo 68.º do CRPredial, na apreciação da viabilidade do pedido deve o conservador atender, essencialmente: a) às disposições legais que se apliquem ao caso; b) ao que está titulado e ao que consta dos documentos que foram apresentados; e c) à situação jurídica do prédio.

Deve, ainda, o conservador ter especial atenção a quatro questões: a) à da *identidade* do prédio, isto é, saber se o pedido respeita ao mesmo prédio que consta dos documentos e da descrição que porventura exista; b) à da legitimidade dos interessados, ou seja verificar se, a pessoa que manifesta a vontade de registar, o pode fazer, quer em sede de legitimidade, quer em sede de representação; c) à regularidade formal dos títulos, ou seja deve verificar se, o documento apresentado é formalmente válido; e d) à validade *substantiva* dos atos dispositivos que estão titulados, o mesmo é dizer que o conservador deve fazer uma apreciação rigorosa e exaustiva dos documentos e apenas admitir a registo os factos que estejam conformes com ordenamento jurídico.

Em consequência da qualificação do pedido de registo, pode este ser lavrado definitivamente, ser lavrado como provisório por dúvidas ou por natureza e dúvidas ou ser recusado.

Capítulo IV – Aspetos registais da penhora

1. O registo da penhora

Como ensina LEBRE DE FREITAS, “ a penhora é dirigida aos atos ulteriores de transmissão dos direitos do executado para, através deles, direta ou indiretamente, ser satisfeito o interesse do exequente”³⁷.

Decorre do registo da penhora³⁸, a inoponibilidade à execução dos atos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados, como resulta do preceituado no artigo 819.º do CC. Dir-se-á que o registo da penhora constitui o guardião dos atos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados.

Os referidos atos não são nulos mas são relativamente ineficazes e readquirem eficácia plena se a penhora vier a ser levantada. Havendo lugar à venda, o direito do terceiro adquirente caduca transferindo-se para o produto da venda.

Ao contrário do que acontecia no regime anterior, com a reforma da ação executiva, deixou de haver nomeação dos bens pelo executado e exequente, bem como despacho judicial a ordenar que se iniciassem as diligências de penhora. Atualmente, o exequente indica no requerimento executivo, os bens que conheça e que pertencem ao executado, como se alcança n.º 2 do artigo 724.º do CPC.

³⁷ FREITAS, José Lebre de – *A Acção Executiva: Depois da Reforma*. 5ª Edição. Coimbra Editora, 2012, p. 263.

³⁸ Referimo-nos ao registo da penhora porque, pelo menos no que respeita aos bens imóveis, a penhora apenas se realiza com o registo da mesma.

2. Efeito constitutivo do registo

Segundo GOMES DE BASTOS, já citado, é no artigo 755.º do CPC que “reside o paradigma do registo de penhora”, designadamente na expressão³⁹ “...a penhora de coisas imóveis realiza-se por comunicação eletrónica...a qual vale como apresentação para efeito de inscrição no registo”.

Tem vindo a ser discutida a natureza do registo da penhora no sentido de se saber se ele é constitutivo deste direito real ou meramente declarativo⁴⁰. Vejamos “A penhora realiza-se...”, esta expressão leva alguns autores a entender que estamos perante um registo constitutivo. Reforça o n.º 3 do mesmo artigo que “Seguidamente o agente de execução lavra o auto de penhora”, ora, se atentarmos nas raízes do registo germânico, é no mínimo um pouco abusivo considerar que uma inscrição de penhora pedida por um agente de execução, assumia carácter constitutivo. Entende, OLINDA GARCIA⁴¹, que, o que o legislador pretendeu dizer foi “o pedido do registo de penhora realiza-se...” e acrescenta que, no Registo Predial, ao momento da Reforma da Ação Executiva não existia qualquer forma de efetuar penhoras, mas antes, de as apresentar a registo. E aí sim: temos a apresentação pessoal e a apresentação pelo correio e, posteriormente, foi introduzida a apresentação eletrónica, entre outras formas de pedido de registo da penhora, de acordo com o artigo 41.º-B do CRPredial. É, aliás, o próprio legislador que afirma que a “comunicação eletrónica...vale como apresentação”.

E o que deve entender-se por apresentação eletrónica? Segundo RAMOS PEREIRA⁴², podemos dizer que a comunicação eletrónica se efetiva “mediante a disponibilização de um endereço de correio eletrónico, em paralelo com as formas tradicionais baseadas na presença física, no correio, no telefax e no telefone”, isto significa que não pode ser dada prevalência à

³⁹ In “A Reforma do Processo Executivo e o Registo de Penhora” conferência proferida na Universidade do Minho e disponível em <http://www.conservadoresdosregistos.pt>.

⁴⁰ O registo é constitutivo quando os direitos reais sobre imóveis se produzem apenas com a inscrição registal. É declarativo quando tais efeitos têm lugar fora do registo, sem qualquer dependência deste.

⁴¹ In “A Reforma do Processo Executivo e o Registo de Penhora” conferência proferida na Universidade do Minho e disponível em <http://www.conservadoresdosregistos.pt>

⁴² PEREIRA, Joel Timóteo Ramos – *Compêndio Jurídico da Sociedade de Informação*. 1ª Edição. Coimbra: Quid Juris, 2004, p. 62.

correspondência tradicional nem relegado para final do dia a prática de atos por via eletrónica. E nem seria concebível que a apresentação, em termos gerais, tivesse “uma verdade” diferente da apresentação eletrónica, quando de ambas resulta um registo de igual valor: a inscrição de penhora.

Neste ponto volvemos ao artigo 755.º do CPC e na conceção da autora OLINDA GARCIA, em admitir que o registo da penhora não é, nem pode ser um registo constitutivo, mesmo prescindindo de uma análise exaustiva ao sistema pai dos registos constitutivos – o sistema alemão. Segundo GARCIA GARCIA⁴³, “temos de advertir que o âmbito da inscrição constitutiva é o dos negócios jurídicos “inter vivos”, pelo que a inscrição não é constitutiva, quando se trata de atos que se produzem por força da lei, como sucede na sucessão *mortis causa*, a partir do falecimento ou nos denominados “atos estatais”, como são a adjudicação em processo executivo ou a expropriação.” Assim, defende ainda, que faltando o acordo das partes, falha pela base a construção do registo constitutivo, acrescentando, que o acordo real é um negócio ou contrato e que a inscrição é “*conditio juris*” desse negócio.

Apesar destas considerações, parece-nos que sempre teremos que atender ao direito positivo existente em cada ordenamento jurídico. Nesse contexto, não há como fugir ou ignorar, não só a letra da lei, bem como o seu sentido e alcance. De facto, o mencionado artigo 755.º do CPC, indica, no seu n.º 1, o modo como se realiza a penhora de coisas imóveis; ela realiza-se por comunicação eletrónica do agente de execução ao serviço de registo competente. Ora, parece-nos claro que, atualmente, é com a inscrição no registo que se realiza, ou melhor, que existe penhora, sendo o registo, deste modo, o criador deste direito real de garantia, pelo que é constitutivo deste direito. Antes do registo não existe qualquer direito real. Alinhamos com MOUTEIRA GUERREIRO, que defende que o sistema registal português não é apenas constitutivo quanto à hipoteca, também o é, entre outros, no caso da penhora que se realiza através do registo⁴⁴. Também a jurisprudência parece

⁴³ GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Editorial Civitas, S.A., Madrid, 1988, (Tomo I). p. 388 e seguintes citado por GARCIA, Olinda - *Notas auxiliares duma pequena exposição...*p. 5.

⁴⁴ GUERREIRO, J.A. Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p.31.

caminhar, embora timidamente, no sentido de atribuir ao registo, no que respeita à penhora, um efeito constitutivo. No Acórdão do STJ, de 12 de janeiro de 2012⁴⁵ escreveu-se: “Como se vê, a penhora referente a bens imóveis só se ultima quando o registo dela se concretiza e, sendo assim, o exigido registo da penhora, constituindo um pressuposto legal para a sua efetiva existência, é constitutivo deste ato processual”.

É certo que, neste aresto, não se afirma, de forma expressa, que o registo é constitutivo da penhora, mas ao referir que o registo da penhora é constitutivo do ato processual, está, em nosso entender, a admitir que o registo assume, neste caso, um efeito criador do direito, ou seja, é constitutivo.

Ora, conforme constatamos, vem sendo discutida a natureza do registo da penhora, no sentido de se saber se é declarativo ou constitutivo. Até à reforma da ação executiva parece que não havia dúvidas que, sendo o registo da penhora efetuado com base no termo de penhora, o mesmo tinha natureza declarativa. Porém, após a reforma, a penhora passou a realizar-se com o registo, isto é, sem o registo não existe penhora. O efeito real de garantia produz-se com o registo, pelo que, apesar de vozes discordantes termos de concluir que, hoje, e quanto a este facto, o registo é constitutivo.

3. Registo da penhora de direitos

Os artigos 773.º e seguintes do CPC, tratam da penhora de direitos, designadamente:

- a) Penhora de créditos (artigo 773.º);
- b) Penhora de títulos de créditos (artigo 774.º);
- c) Penhora de direitos ou expectativas de aquisição (artigo 778.º);
- d) Penhora de rendas, abonos, vencimentos ou salários (artigo 779.º);
- e) Penhora de depósitos bancários (artigo 780.º);
- f) Penhora de bens indivisos e de quotas em sociedades (artigo 781.º);

⁴⁵ Processo n.º 121/09.4TBVNG.P1.S1, [Consult. 20 abr. 2013].

g) Penhora de estabelecimento comercial (artigo 782.º).

No âmbito deste ponto apenas nos iremos debruçar sobre o registo da penhora do direito a bens indivisos.

4. Penhora do direito a bens indivisos

À penhora de bens indivisos se refere o artigo 781.º do CPC, que contempla uma multiplicidade de situações, designadamente:

- o direito de quota em coisa comum (compropriedade de bens não sujeitos a registo ou outra contitularidade de direitos reais);
- o quinhão numa universalidade (herança, meação de bens do casal, entre outros - artigo 743.º do CPC);
- o direito real de habitação periódica ou outro direito real menor que não acarrete a posse efetiva e exclusiva do seu objeto;
- a quota em sociedade, civil ou comercial.

Tratando-se de bem não sujeito a registo, a penhora realiza-se através de notificação ao administrador dos bens, se existir, bem como aos terceiros titulares ou contitulares dos restantes direitos implicados, considerando-se que a penhora se realiza com a primeira notificação.

Sendo o bem sujeito a registo, as referidas notificações antecedem a comunicação à conservatória, efetuando-se, assim, a apreensão do bem.

Nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 781.º do CPC, os notificados podem contestar a existência do direito penhorado ou proferir declarações pertinentes sobre esse direito. O silêncio dos notificados não tem efeito cominatório e não impede a dedução de embargos de terceiro.

Os contitulares notificados podem declarar que pretendem que, na fase da venda executiva, essa tenha por objeto a totalidade do bem penhorado ou

do património, caso em que tendo tal declaração sido feita por todos, se o juiz não encontrar inconveniente para o fim da execução, a venda englobará a totalidade do bem, como decorre dos n.ºs 2 e 4 do artigo 781.º do CPC⁴⁶.

Face ao exposto, a penhora do quinhão hereditário ou penhora do direito à herança ilíquida e indivisa efetiva-se não por comunicação à conservatória, como decorre do artigo 755.º do CPC, mas antes, conforme preceitua o n.º 1 do artigo 781.º do CPC, através de notificação do agente de execução ao administrador dos bens (cabeça-de-casal – como resulta do artigo 2079.º do CC) e aos contitulares (co-herdeiros, meeiro sobrevivente), considerando-se a penhora realizada com a primeira notificação.⁴⁷

Convém distinguir, caso a penhora verse ou não sobre direito em contitularidade, sujeito a registo.

Tal como demonstra LEBRE DE FREITAS “tratando-se... de direito de propriedade, ou outro direito real menor em contitularidade, sobre bem imóvel ou móvel sujeito a registo, a penhora consiste na comunicação à conservatória, nos termos do artigo 755.º, n.º 1 do CPC, dela sendo as notificações meros atos acessórios...”⁴⁸.

Só que o quinhão hereditário – *rectius*, os factos ou situações jurídicas que o tomem por objeto (cfr. artigo 2124.º e seguintes do CC), incluindo a primitiva aquisição dele a favor do herdeiro, por aceitação da herança – não é, nem pode ser, “coisa” sujeita a registo, entendida a expressão no sentido de que precisem tais factos da sua publicidade para se tornarem oponíveis diante de terceiros, e é precisamente por isso que não se concretiza, o quinhão, em bens certos e determinados, de acordo com a alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º do CRPredial. O quinhão é-o do património autónomo, correspondente à herança na complexa, dinâmica e fluida multiplicidade dos seus elementos

⁴⁶ FREITAS, José Lebre de – *A Acção Executiva: Depois da Reforma*. 5ª Edição. Coimbra Editora, 2012, p. 252 – 253.

⁴⁷ Pº RP 148/2009 SJC – CT, p.4 .[Consult. 20 abr. 2013].

⁴⁸ Pº RP 148/2009 SJC – CT, p.4 .[Consult. 20 abr. 2013].

componentes. De acordo com MOTA PINTO⁴⁹: “o caso mais nítido e claro de património autónomo no direito privado português é a herança”.

Prevê a alínea e) do n.º 1 do artigo 101.º do CRPredial, que é por averbamento à respetiva inscrição de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito (artigo 49.º do CRPredial), que se faz o registo da penhora que tenha por objeto o direito de algum ou alguns dos titulares da inscrição de bens integrados em herança indivisa, pelo que, está evidentemente, contemplada a genérica registabilidade dos factos jurídicos atinentes à quota-parte que cada herdeiro possua na herança. Ainda de acordo com o citado parecer Pº RP 148/2009 SJC-CT, que apesar desse registo poder ser feito, o mesmo não é condição de eficácia do facto perante terceiros. A publicidade daí resultante é meramente enunciativa: o registo informa, divulga, dá notícia do facto e nada mais.

Por um lado e como já se referiu, o registo dos factos constantes da alínea e) do n.º 1 do artigo 101.º do CRPredial, efetuam-se por averbamento à respetiva inscrição. Caso esta inexista, far-se-ia o averbamento por inscrição própria, ou seja, não existindo a inscrição de aquisição do prédio em comum e sem determinação de parte ou direito a favor do conjunto de herdeiros, resultando por essa razão inviabilizado o averbamento, o registo da penhora do quinhão na herança acolher-se-ia mediante autónoma inscrição de penhora de quinhão hereditário. Atualmente, já não é este o entendimento seguido por aquele Instituto e tratando-se do registo da penhora que tenha por objeto quinhão hereditário, mas ainda não exista registada a respetiva contitularidade, deve o sobredito registo ser qualificado como provisório por dúvidas. As dúvidas assim levantadas, seriam afastadas com o registo da contitularidade.

Por outro lado, a falta daquela inscrição “coletiva”, não obstante, existir inscrição de aquisição do prédio a favor do de *cuius*, gera, para o registo da penhora do direito de algum dos contitulares não inscritos, um problema de trato sucessivo, que, caindo no âmbito da previsão da alínea a) do artigo 92.º, determina a sua provisoriedade por natureza.

⁴⁹ MONTEIRO António Pinto e PINTO Paulo Mota – *Teoria Geral do Direito Civil*. 4.ª Edição. 2.ª Reimpressão. Coimbra Editora, 2012, p. 348.

Ora, a infração desta regra formal do trato sucessivo na modalidade da continuidade das inscrições, consagrada no n.º 4 do artigo 34.º do CRPredial que, sendo caso de divisar-se em pretensão de registo da penhora, determina a provisoriedade por natureza.

Neste sentido, é importante saber se, os factos jurídicos que tenham por objeto o quinhão hereditário, se inserem na linha de trato sucessivo definida pela propriedade da coisa certa e determinada, ou se, por acaso, pertencem a uma sequência de trato sucessivo diferenciada e autónoma, que diz respeito aos eventos registáveis relativos ao direito à herança enquanto bem jurídico também ele diferenciado – e diferenciado quer do prédio, quer da herança de que é quota-parte.

Mas, perguntar-se-á se faltar, e tendo que se fazer, o registo a favor do universo dos herdeiros para que se logre converter o registo do facto sobre o quinhão hereditário, desfrutará o exequente de legitimidade para requerer semelhante registo prévio? Ao que não podemos responder senão afirmativamente, e por aplicação da regra geral do artigo 36.º CRPredial, dependendo a realização com carácter definitivo, do registo da penhora sobre o direito à herança da feitura do registo de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito, é irrecusável o interesse dele na promoção daquele ato.

Sendo o agente de execução a requerer tal registo, cremos que intervirá em representação do real interessado (o exequente), sem necessidade de procuração (alínea b) do n.º 2 do artigo 39.º CRPredial), mesmo que aquele registo seja imprescindível aos fins da execução.

A dúvida sobre a legitimidade do exequente para requerer o registo de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito, poderia suscitar-se em face da norma do artigo 37.º do CRPredial, ao dispor no seu n.º 1, que “o meeiro ou qualquer dos herdeiros pode pedir, a favor de todos os titulares, o registo de aquisição dos respetivos bens ou direitos”.

O reconhecimento ao exequente de legitimidade para requerer o registo de aquisição a favor do conjunto dos herdeiros, por dele depender o ingresso definitivo do registo da penhora sobre o direito de um desses herdeiros, não pode ser questionado com fundamento em a penhora *deste direito*, como houve já oportunidade de acentuar, ser plenamente eficaz em relação a terceiros, assim que se concretiza a diligência notificativa (data a partir da qual será inoponível em relação à execução qualquer ato de disposição do quinhão hereditário – artigo 819.º do CC), à margem e independentemente do registo, o qual, repetimos, na circunstância terá mero valor enunciativo. O que não quer dizer que seja um registo inútil ou supérfluo, sobretudo quando se adira à doutrina segundo a qual, uma vez efetuada a partilha do património autónomo, a penhora do direito à herança se converte automaticamente em penhora dos bens certos e determinados que tenham ficado a pertencer ao executado, o que tabularmente se refletirá na conversão automática do registo da penhora *sobre o direito* em registo de penhora *sobre aqueles bens*.⁵⁰

5. Penhora de quotas de sociedades

A penhora de quota em sociedade segue o regime da penhora de imóveis e realiza-se, como dispõe o n.º 6 do artigo 781.º do CPC, com a comunicação à conservatória. Além disso, é feita a notificação da sociedade aplicando-se o disposto no Código das Sociedades Comerciais, designadamente o disposto no artigo 239.⁵¹

Refere a alínea f) do artigo 3.º do CRCom. (Código do Registo Comercial), que a penhora de quotas está sujeita a registo. O pedido de registo realiza-se através de comunicação eletrónica do agente de execução ao serviço de registo competente, ou através de apresentação naquele serviço de declaração por ele subscrita, nos termos do n.º 1 do artigo 755.º do CPC.

⁵⁰ Cf. Pº RP 103/99 DSJ-CT, in BRNP, Janeiro 2000, p. 12.[Consult. 10 maio. 2013].

⁵¹ FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução*. 13ª Edição. Coimbra: Almedina, 2010, p. 268.

No que concerne à execução da quota, o artigo 781.º, n.º 6, *in fine*, remete para o n.º 1 do artigo 239.º do CSC, que refere que a penhora abrange os direitos patrimoniais a ela inerentes, contudo o direito de voto, por ser um direito de carácter pessoal, continuará a ser exercido pelo titular da quota penhorada. Relativamente ao direito aos lucros, a penhora da quota não inclui os já atribuídos por deliberação dos sócios, apesar de poderem ser penhorados como crédito.

Segundo RAUL VENTURA⁵², o credor que pretenda executar todos os direitos do sócio, na sociedade, deverá nomear à penhora, separadamente, a quota e cada um dos direitos concretos do sócio quanto à sociedade. Nestes direitos concretos inclui-se, mas não só, o direito a lucros já atribuídos por deliberação dos sócios à data da penhora.

No caso da sociedade civil, a execução da liquidação da quota, processa-se nos termos do n.º 2 do artigo 999.º e 1021.º ambos do CC, como se o sócio falecesse, se exonerasse ou fosse excluído, em conformidade com o que prevê o artigo 1498.º do CC.

Tratando-se de uma sociedade comercial em nome coletivo, e tendo em conta o estatuído no n.º 2 do artigo 183.º do CSC, concretizada a penhora, o credor deve nos 15 dias seguintes à notificação desse facto, requerer que a sociedade seja notificada para, num prazo que não exceda os 180 dias, proceder à liquidação da parte social. Caso a sociedade prove que a parte do sócio não pode ser liquidada, segundo o n.º 4 do mesmo artigo, a execução prosseguirá sobre o direito aos lucros e à quota de liquidação, mas o credor pode requerer que a sociedade seja dissolvida.

⁵² VENTURA, Raúl - *Sociedades por quotas*. 4.ª Reimpressão da 2.ª Edição. Coimbra: Almedina, 1989, Vol. I, p. 756.

6. O registo da penhora de bens imóveis

O modo como a penhora de bens imóveis se realiza assenta no regime-regra vertido no artigo 755.º do CPC, que se aplica subsidiariamente à penhora de bens móveis (por força do artigo 772.º CPC), e à penhora de direitos (artigo 783.º CPC).

Decorre do citado artigo 755.º do CPC, o modo de realização da penhora de coisas imóveis, que conjugado com o artigo 48.º n.º 1 do CRPredial, prevê que a penhora de bens imóveis realiza-se por comunicação eletrónica do agente de execução ao serviço de registo competente, a qual vale como pedido de registo, ou com a apresentação naquele serviço de declaração por ele subscrita.⁵³

Depois de efetuado o registo da penhora e elaborados os registos anteriormente requeridos, se for o caso, é enviada ou disponibilizada por via eletrónica ao agente de execução, a certidão dos registos em vigor sobre os prédios penhorados.

De seguida, é lavrado o auto de penhora por parte do agente de execução e posteriormente é afixado um edital, constante de modelo aprovado por portaria do Ministério da Justiça⁵⁴ na porta do imóvel penhorado ou em outro local visível do mesmo.

Da conjugação do n.º 1 do artigo 757.º e n.º 3 do artigo 755.º ambos do CPC, conclui-se que a penhora de imóveis implica uma efetiva apreensão do bem penhorado, passando este para a posse do agente de execução, se for ele constituído o depositário, nos casos previstos do n.º 1 do artigo 756.º do CPC. Verifica-se, assim, uma tradição efetiva e não só uma tradição formal, que ocorre mesmo quando o depositário tenha dificuldade em guardar os bens ou tenha dúvidas sobre o objeto de depósito.

⁵³ FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução*. 13ª Edição. Coimbra: Almedina, 2010, p.237 e seguintes.

⁵⁴ Portaria n.º 700/2003 de 31 de Julho. [Consult. 7 maio. 2013].

No caso de os bens se encontrarem arrestados, não ocorrem as diligências necessárias à realização da penhora de bens imóveis. Nestas circunstâncias, e tendo em conta o preceituado nos artigos 762.º do CPC e n.º 2, alínea b) do artigo 101.º do CRPredial, o arresto é convertido em penhora através da comunicação eletrónica do agente de execução ao serviço de registo competente, que procede ao registo por averbamento à respetiva inscrição.

Refere o n.º 4 do artigo 755.º do CPC, que o registo provisório da penhora não impede o prosseguimento da execução, mas o registo deve ser convertido em definitivo antes de se proceder à adjudicação dos bens penhorados, à consignação judicial dos seus rendimentos ou à respetiva venda. O juiz de execução poderá ponderar os motivos da provisoriedade do registo, quando solicitado, e decidir que a execução não prossiga enquanto o registo da penhora não se converter em definitivo.

A provisoriedade do registo da penhora, como de qualquer outra inscrição predial, pode, quanto à sua natureza, ser provisório por dúvidas ou por natureza, como decorre dos artigos 70.º e 92.º do CRPredial.

É por averbamento que se processa à conversão do registo provisório em definitivo, nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 101.º do CRPredial, sendo que o registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório, como resulta do n.º 3 do artigo 6.º do CRPredial.

7. A descoberta dos bens

Como resulta do disposto no artigo 749.º do CPC, a realização da penhora pode ser precedida, em certos casos, de diligências prévias que o agente de execução, considere úteis à identificação ou localização de bens penhoráveis. Se estes não forem indicados no requerimento executivo (artigo 724.º do CPC), este procede, sempre que necessário e sem necessidade de qualquer autorização judicial, à consulta, nas bases de dados da administração tributária, da segurança social, das conservatórias do registo predial, comercial

e automóvel e de outros registos ou arquivos semelhantes, de todas as informações sobre a identificação do executado e sobre a identificação e localização dos seus bens. Assim, o agente de execução tem legitimidade para pedir a consulta aos dados pessoais, desde que se identifique nos termos previstos na Portaria n.º 331-B/2009, de 30 de março.

8. Legitimidade para requerer o registo da penhora

Prevê o artigo 6.º da Portaria n.º 331-B/2009 de 30 de março, que tem legitimidade para pedir o registo da penhora, o agente de execução. Para tal, deve exhibir documento comprovativo que o identifique como agente de execução designado para aquele processo, documento este chamado de Prova de Legitimidade.

Desta forma, podemos admitir que nenhuma outra entidade (instituições públicas ou privadas, advogados, solicitadores), pode pedir o registo da penhora, uma vez que não tem legitimidade para o fazer, e se o fizer, está a violar o princípio da legalidade previsto no artigo 68.º do CRPredial, o que implica a recusa do registo, nos termos do artigo 69.º do CRPredial.

9. Prédios inscritos a favor de pessoa diversa do executado

Por vezes deparamo-nos com situações, em que o prédio objeto do registo da penhora, se encontra inscrito a favor de pessoa diversa do executado. Nestes casos, deve-se lavrar a inscrição como provisória por natureza, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º do CRPredial. Quando tal acontece, desencadeia-se o mecanismo previsto no artigo 119.º do CRPredial. Nos termos do n.º 1 deste mesmo artigo, deve efetuar-se no respetivo processo, a citação do titular inscrito para declarar, no prazo de 10 dias, se o prédio ou direito lhe pertence. Se o citado declarar que os bens não lhe pertencem ou não fizer nenhuma declaração, o tribunal ou o agente de execução comunica o facto ao serviço de registo para conversão oficiosa do

registo. Se o citado declarar que os bens lhe pertencem, o juiz remete os interessados, para os meios processuais comuns, e aquele facto é igualmente comunicado, bem como a data da notificação da declaração ao exequente para ser anotada no registo. Entende-se por interessados, o exequente, que tem interesse em ver reconhecido o direito de propriedade ao executado, para assim, prosseguir o processo executivo, e o titular inscrito que quer ver provado o direito a seu favor para impedir a execução do bem.

A data da notificação feita pelo tribunal ao exequente, dando-lhe conta que o titular inscrito declarou que o bem lhe pertencia é anotado no registo da penhora e assume especial relevo no que concerne à caducidade do registo da penhora.

Este, quando qualificado como provisório por natureza nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º do CRPredial, mantêm-se em vigor pelo prazo de um ano, mas caduca se, a ação declarativa não for proposta e registada dentro de 30 dias a contar da notificação da mencionada declaração.

No entanto, se o registo da ação declarativa for efetuado, encontrando-se ainda em vigor o registo da penhora, será anotado neste e prorroga o respetivo prazo até que seja cancelado o registo da ação. Se a ação for procedente, deve ser pedida a conversão do registo no prazo de 10 dias a contar do trânsito em julgado, sob pena do mesmo registo da penhora caducar.

10. Registo de penhora dependente de registos provisórios – incompatibilidade ou dependência

Também acontece, frequentemente, que a situação jurídica dos prédios, no que respeita à aquisição do direito, não se encontra consolidada, ou porque subsiste sobre o prédio registo provisório de aquisição ou porque se encontra registado um facto que pode pôr em causa o direito de propriedade a favor do titular inscrito.

Ilustremos, o que acabamos de referir, com o seguinte exemplo:

- Registo de aquisição a favor de A;
- Registo de ação que B intenta contra A, pedindo que se reconheça que o direito lhe pertence.

Neste caso, o registo da ação põe em crise o direito registado a favor de A. Se, neste contexto, for pedido um registo da penhora em que o executado é A, perguntar-se-á que qualificação pode merecer este pedido de registo. Definitivo? Provisório por dúvidas? Por natureza? A resposta a estas questões tem que ser encontrada tendo em consideração o direito inscrito a favor do executado? Aparentemente sim, mas só na aparência, é que de facto não podemos esquecer que se B tiver êxito, o direito ficar-lhe-á a pertencer, de modo que o registo da penhora, não poderá ser qualificado de forma definitiva porque B não é o executado. Dir-se-á, neste caso, que a inscrição de penhora é incompatível com o registo provisório de ação e por isso, terá que ser qualificado como provisório por natureza nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 92.º do CRPredial. O registo qualificado deste modo, que se deve considerar incompatível com o registo de ação, fica, digamos, de uma forma simples, a aguardar o desfecho da ação. Se B (autor), não tiver êxito, terá que ser cancelado o registo de ação, convertendo-se, em consequência, o registo da penhora (inscrição incompatível). Contrariamente, se B tiver êxito, converter-se-á definitivamente o registo de ação e requalificar-se-á o registo da penhora para provisório por natureza nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º do CRPredial, uma vez que o executado é pessoa diversa do titular inscrito, seguindo-se o mecanismo do artigo 119.º do CRPredial, de que já falamos.

11. Registo da penhora de prédios não descritos

Todos sabemos, que em consequência do sistema registal português ter sido facultativo, pelo menos até 1 de outubro de 1984, existem ainda alguns prédios que se encontram por descrever no registo predial.

Ora, a questão que se levanta, é a de saber, se se pode fazer um registo da penhora sobre um prédio, que ainda nem sequer está descrito. Consabidamente, a regra no nosso sistema registal, é a de que para se poder registar um facto é necessário que haja uma inscrição prévia de aquisição em nome de quem transmite o direito ou contra quem se constitui o encargo. Estamos a falar do trato sucessivo na modalidade da inscrição prévia, que decorre do artigo 34.º do CRPredial. Se o prédio ainda não estiver descrito, não pode, naturalmente, existir inscrição prévia. É comum pensar-se que, nestes casos, o registo da penhora não é possível. Mas, se assim, fosse o ordenamento jurídico estaria, digamos assim, ao serviço de quem não cumpre, algo que nos parece absurdo e inadmissível. E não é esta a solução acolhida pela lei.

Na verdade, o n.º 1 do artigo 34.º do CRPredial, que consagra o princípio do trato sucessivo na modalidade da inscrição prévia, dispõe que a constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os onera, permitindo, por interpretação *à contrario*, que se possa registar um encargo que não dependa de negócio jurídico, sobre prédio não descrito, como é, entre outros, o caso do registo da penhora.

12. Registo da penhora de prédios em que não se verificam as regras de harmonização exigidas pelos artigos 28.º e seguintes do CRPredial.

A inscrição dos prédios na matriz constitui um pressuposto da existência física e material dos prédios, encontrando-se as matrizes arrumadas em cadastral e não cadastral. A matriz cadastral apenas existe nalguns concelhos que foram, por sua vez, submetidos ao cadastro geométrico, pelo que os dados referentes aos prédios nelas existentes são rigorosos e dignos de confiança. Porém, na maior parte dos concelhos ainda vigora a matriz não cadastral, cujos dados foram verificados sem recurso aos serviços de cadastro, ficando, deste modo, prejudicada a informação que dela resulta.

O certo é que o prédio é objeto de, digamos assim, dois registos, um na matriz e outro nas conservatórias. Por isso, o legislador criou a regra da harmonização estabelecida nos artigos 28.º e seguintes do CRPredial, pois não faria sentido que, a mesma coisa, fosse identificada de forma diferente, pelo menos quanto a alguns dos seus elementos. Na matriz não cadastral, a harmonização entre a descrição e a matriz, limita-se aos artigos matriciais e à área dos prédios.

Pelo facto do sistema registal português ter sido um sistema de registo facultativo, como já se referiu, existem prédios que têm a sua composição desatualizada, designadamente quanto à área. Esta pode ser atualizada, de acordo com o disposto nos artigos 28.º-A a 28.º-C, e desde que a atualização seja requerida por quem tem legitimidade para o fazer, que neste caso, é apenas o proprietário definitivamente inscrito, como dispõe o n.º 1 do artigo 37.º do CRPredial.

Ora, incidindo o registo da penhora sobre um prédio que careça de atualização quanto à área, por existir divergência desta entre a descrição e a matriz, é necessário conseguir a respetiva harmonização, sem a qual o registo da penhora terá uma qualificação provisória, o que impede o andamento do processo e a venda executiva. Mas, como se demonstrou, a harmonização implica a intervenção do proprietário inscrito que é o executado. Não é de crer, porém, que se consiga o concurso deste, pois, em princípio, tudo fará para impedir a execução dos seus bens. Parece, assim, que chegamos a um impasse, isto é, sem a harmonização, não se consegue um registo definitivo, sem este registo, o processo executivo não prossegue, sendo necessário a intervenção do proprietário/executado para atualizar a descrição, mas com a qual não se poderá contar, pelo menos a maior parte das vezes.

A solução apontada pelo CRPredial, quiçá, ainda pouco conhecida, para a maior parte dos profissionais, é a de que se atualiza a descrição nos termos do n.º 2 do artigo 90.º do CRPredial, desde que essa atualização se faça por anotação, dispensando-se, assim, a intervenção do proprietário definitivamente inscrito.

Deste modo, já o registo da penhora pode ser efetuado com carácter definitivo. Há que realçar, no entanto, o seguinte: da leitura atenta do n.º 2 daquele preceito, retira-se o entendimento de que subjacente à norma, terá que existir um registo provisório, mas o que se pretende, neste caso, é um registo definitivo; mais uma vez parece que estamos perante um problema inconciliável, não se podendo, aparentemente, aplicar ao registo definitivo da penhora a solução preconizada no referido n.º 2 do artigo 90.º do CRPredial.

Porém, se atentarmos, um pouco mais, na natureza do registo da penhora, concluiremos, facilmente, que, ainda que formalmente, se trate de um registo definitivo, o certo é que na sua essência o registo da penhora é e será sempre um registo provisório. Dizemos isto, porque a função deste registo é a de assegurar ao adquirente, no processo executivo, o registo de aquisição do seu direito, independentemente, da situação jurídica em que o prédio se encontre no momento dessa mesma aquisição. Assim, feito o registo de aquisição a favor do adquirente no processo executivo, o registo da penhora esgotou a sua função, e por isso é cancelado.

Bem se pode concluir então, dada a sua finalidade, que a lei lhe aponta um prazo determinado de vigência, ainda que se trate de um registo definitivo, pelo que será sempre um registo provisório, pelo menos, para os efeitos do n.º 2 do artigo 90.º do CRPredial.

Finalmente, acrescentamos que a solução prescrita neste n.º 2, apenas vem dispensar a intervenção do titular inscrito/executado, isto é, se a divergência for de tal modo que não pudesse ser feita a pedido do proprietário, também não poderá ser feita na ausência dessa intervenção.

13. Penhora de partes de prédios

Tratando-se da penhora de um imóvel divisível cujo valor exceda manifestamente o valor da dívida exequenda e dos créditos reclamados, o executado pode requerer ao juiz autorização para proceder ao seu

fracionamento, como resulta do n.º 1 do artigo 759.º do CPC, desde que nenhum obstáculo legal o impeça.

Pode, assim, acontecer que a penhora tenha por objeto apenas uma parte de um prédio o que implica, para que possa ser efetuado o registo da penhora, a necessária desanexação da parte objeto da penhora. Ora, nesta situação, há que ter em conta o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro e perceber se aquela desanexação integra o conceito de operação de loteamento.

Dispõe o artigo 4.º, n.º 2, alínea a) do mencionado Decreto-Lei n.º 555/99, que as operações de loteamento estão sujeitas a licença administrativa que são tituladas por alvará, como dispõe o artigo 74.º do mesmo regime jurídico.

Se a desanexação consubstanciar uma operação de loteamento, o registo só poderá efetuar-se se for apresentada a correspondente licença camarária, ou a prova de que a mesma está isenta de licença⁵⁵. Admitir o contrário seria, no nosso entender, permitir a violação das normas urbanísticas, pondo-se em causa tudo o que de muito positivo se tem vindo a alcançar com o cumprimento estrito do RJUE. Nem podia ser de outro modo. Equacione-se a hipótese de um sujeito que vê negada, pela câmara municipal, a pretensão de divisão de um determinado prédio e que iria conseguir essa mesma divisão através da penhora de parte desse mesmo prédio.

⁵⁵ Regra geral, as operações de loteamento estão sujeitas a licença, como se alcança do artigo 4.º, n.º 2, alínea a) do RJUE, sendo a licença titulada por alvará. Existem, porém, situações em que, devido ao impacto urbanístico pouco relevante, as operações urbanísticas de loteamento estão isentas de licença. Estes casos encontram-se previstos nos n.ºs 4 e 5 do artigo 6.º do RJUE e a prova desta isenção de controlo prévio deve constar de certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da verificação dos requisitos do destaque.

14. Cancelamento do registo da penhora

O cancelamento do registo da penhora, considerando os fins que o mesmo visa acautelar, apresenta, por vezes, grandes dificuldades. Quando o processo executivo termina com a adjudicação ou venda judicial, o registo da penhora só pode ser cancelado depois do registo daqueles factos, como o impõe o n.º 3 do artigo 58.º do CRPredial. Bem se compreende que seja esta a solução legal. Como resulta do artigo 819.º do CC, são inoponíveis em relação à execução os atos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados. Assim, o proprietário pode dispor do prédio penhorado, sendo esta transmissão perfeitamente válida e apenas inoponível em relação à execução. Consequentemente, pode acontecer que no momento em seja pedido o registo de aquisição a favor do adquirente, no processo executivo, já se encontre modificada a situação jurídica do prédio, designadamente, já esteja registado a favor de pessoa diversa do executado. Ora, considerando o princípio do trato sucessivo, na modalidade da continuidade das inscrições, esta situação impediria o registo definitivo de aquisição a favor daquele adquirente. Porém, este mesmo adquirente goza da proteção conferida pelo registo da penhora com data ou prioridade anterior ao registo de aquisição a favor daquele que adquiriu do executado pelo que, nos termos da parte final do n.º 4 do artigo 34º do CRPredial, consegue obter o registo definitivo de aquisição a seu favor, por o facto aquisitivo ser consequência de outro (registo da penhora) anteriormente registado. Ora, se, porventura, o registo da penhora fosse precipitadamente cancelado, isto é, cancelado antes do registo de aquisição, ficaria o adquirente desprotegido e não seria possível o registo definitivo de aquisição.

Como dispõe o n.º 2 do artigo 824.º do CC, os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerem, que caducam com a venda. A caducidade dos direitos reais constitui, deste modo, um efeito automático da venda executiva, pelo que, nos termos do n.º 5 do artigo 101.º do CRPredial, após o registo de aquisição, deve ser oficiosamente cancelado o registo da

penhora, bem como todos os demais direitos reais que caduquem com a venda.

Mas os problemas adensam-se quando o processo executivo termina por causas diferentes da adjudicação ou venda judicial. Como ensina LEBRE DE FREITAS⁵⁶ «efetuada a penhora, ela irá, em princípio, subsistir até à venda do bem penhorado. Pode, porém, extinguir-se por causa diferente da venda executiva, quer essa causa implique a realização do fim da execução, quer não. Então, a penhora é levantada, mediante despacho judicial».

A título meramente exemplificativo, apontamos alguns casos de extinção da execução por causa diferente da venda executiva:

- Penhora na execução contra o herdeiro de bens que este não recebeu do autor da herança, que pode ser levantada nos termos do artigo 744.º, n.ºs 2 e 3 do CPC;
- Penhora de bens do devedor subsidiário, que pode ser levantada quando se verificarem as circunstâncias previstas no n.º 1 do artigo 745.º do CPC;
- Substituição da penhora por caução idónea em caso de oposição à penhora – artigo 751.º, n.º 6 do CPC;
- Divisão de prédio penhorado, quando for autorizado o levantamento da penhora sobre algum dos prédios resultantes da divisão – artigo 759.º, n.º 2 do CPC;
- Paragem da execução durante mais de seis meses por negligência do exequente – artigo 763.º do CPC.
- Procedência da oposição à penhora – artigos 785.º, n.º 6 do CPC – ou dos embargos – artigo 342.º do CPC.

⁵⁶ FREITAS, José Lebre de – *A Acção Executiva: Depois da Reforma*. 5ª Edição. Coimbra Editora, 2012, p. 210.

Nestas situações, proceder-se-á ao registo de cancelamento da penhora, com base no despacho judicial, transitado em julgado, que ordene o levantamento da penhora.

O registo da penhora pode, ainda, ser cancelado, nos termos do n.º 1 do artigo 58.º do CRPredial, isto é, nos casos em que a ação já não está pendente, o cancelamento do registo da penhora faz-se com base na certidão passada pelo tribunal competente que comprove essa circunstância e a causa.

A questão que se coloca é a de saber quando a ação já não está pendente.

Parece-nos líquido concluir que a extinção da execução tem como consequência a extinção da penhora não podendo esta sobreviver sem aquela. A execução extingue-se nas situações previstas no artigo 849.º do CPC, mas, ao contrário do que acontecia anteriormente à reforma da ação executiva, em que a execução era julgada extinta por sentença, esta mesma extinção passou a ser, depois da Reforma, um efeito automático dos factos que incluem as causas de extinção. A execução, porém, pode ser renovada a requerimento do credor cujo crédito esteja vencido e tenha reclamado para ser pago pelo produto de bens penhorados que não chegaram a ser vendidos, como resulta do artigo 850.º, n.º 2 do CPC. Assim, a ação deixará de estar pendente quando se verifique o efeito da extinção e não tenha sido renovada.

Mas da certidão passada pelo tribunal deve, então, constar que a ação já não está pendente e a causa dessa mesma extinção. É o conhecimento da causa da extinção da execução que permite ao conservador qualificar o pedido de registo de cancelamento, averiguando se ocorreu a extinção da penhora e o cancelamento do registo está em condições de ser efetuado. Em qualquer dos casos, o conservador só pode cancelar o registo da penhora se estiver seguro que no processo não correu venda judicial ou adjudicação.

Finalmente, o Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, veio facilitar o registo de cancelamento da penhora, nos casos em que não tenha ainda ocorrido apreensão do bem. Nestas situações, pode o registo ser cancelado

com base em declaração do agente de execução de que conste declaração expressa daquele facto.

A apreensão a que se refere o n.º 2 do artigo 58.º, n.º 2 do CRPredial respeita à posse efetiva do imóvel pelo depositário, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 757.º do CPC. A lei permite que se efetue o registo da penhora não tendo ainda, o depositário tomado posse efetiva do imóvel. Nos casos em que tenha sido feito o registo da penhora mas ainda não tenha ocorrido apreensão, pode o agente de execução solicitar o cancelamento do registo se declarar expressamente que aquela apreensão ainda não ocorreu, nos termos do mencionado dispositivo legal.

Conclusões

Por tudo o que se acabou de analisar podem tirar-se as seguintes conclusões:

- O processo executivo evoluiu ao longo de um amplo arco temporal, o cumprimento das obrigações foi deixando de dar ênfase ao domínio corporal do devedor, passando para a esfera patrimonial dos seus bens.
- A penhora consiste na apreensão dos bens pertencentes ao executado para serem vendidos e com o produto da venda serem ressarcidos os credores.
- A penhora constitui um direito de garantia que faculta ao credor exequente ser pago com preferência a outros credores que não tenham registo de garantia anterior a seu favor.
- Os atos de disposição oneração ou arrendamento praticados pelo proprietário do prédio são válidos mas não perturbam o normal andamento do processo executivo porque lhe são inoponíveis.
- O registo predial é orientado por vários princípios fundamentais que permitem o funcionamento deste instituto bem como a proteção dos direitos dos cidadãos, e, pela sua importância destacamos o princípio da prioridade, da presunção da verdade, legitimação de direitos, trato sucessivo, instância e legalidade.
- O registo de penhora sobre prédio inscrito a favor de pessoa diversa do executado é qualificado como provisório por natureza nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º do CRPredial. Neste caso, segue-se o mecanismo previsto no artigo 119.º do CRPredial.
- A falta de harmonização exigida pela regra do artigo 28.º do CRPredial., pode ser ultrapassada, não se verificando a intervenção do proprietário pela aplicação do n.º 2 do artigo 90.º do CRPredial.

- O registo de penhora apesar de formalmente definitivo, é na sua essência, um registo provisório, porquanto a sua função é de permitir o registo de aquisição do favor do adquirente no processo executivo.
- Feita esta, o registo da penhora será cancelado com os demais encargos que caducam com a venda executiva nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do CC.
- A penhora de partes de prédios pode ser requerida pelo executado ao Juiz, que tem poderes para autorizar o fracionamento, sem violar as disposições legais ínsitas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Urbana.
- Mesmo que o registo de penhora incida sobre a totalidade do prédio, pode ser objeto da venda judicial apenas uma parte do mesmo, mediante fracionamento, se for suficiente para liquidar a dívida exequenda.
- A penhora pode limitar-se a algumas das partes resultantes da divisão após requerimento do executado e audiência dos interessados – exequente e credores reclamantes (artigo 759.º do CPC).

Bibliografia

- FERNANDES, Luís A. Carvalho – *Lições de Direitos Reais*. 6.^a Edição, Lisboa: Quid Juris, 2009. ISBN 9789727244287.
- FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução*. 13.^a Edição, Coimbra: Almedina, 2010. ISBN 978-9724043883.
- FERREIRINHA, Fernando Neto; SILVA, Zulmira Neto Lino da – *Manual de Direito Notarial – Teoria e Prática*. Edição de Autor, 4.^a Edição, Coimbra: Almedina, 2008. ISBN 9789729915024.
- FREITAS, José Lebre de – *A Acção Executiva: Depois da Reforma*. 5.^a Edição, Coimbra Editora, 2012. ISBN 9789723221145.
- GOUVEIA, Isabel – *Estudos Sobre o Registo Predial*. Coimbra: Almedina. 2003. ISBN 9789724019444.
- GOUVEIA, Mariana França – Penhora de Imóveis e Registo Predial na Reforma da Acção Executiva. *Cadernos de Direito Privado*. Braga: Cejur – Centro de Estudos Jurídicos do Minho. ISSN: 1645-7242. N.º 4 (Out/Dez 2003), p. 26 – 35.
- GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN978-972-40-4118-6.
- JARDIM, Mónica – A segurança jurídica gerada pela publicidade registal em Portugal e os credores que obtêm o registo de uma penhora, de um arresto ou de uma hipoteca judicial. *Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra*. Volume LXXXIII, (2007). ISSN 0303-9773, p. 31 – 53.
- JUSTO, A. Santos – *Direitos Reais*. Coimbra Editora, 2012. ISBN 978-972-32-2087-2.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – *Direitos Reais*. 3.^a Edição, Coimbra: Almedina, 2012. ISBN 978-972-32-2087-2.
- LIMA, Pires; VARELA, Antunes – *Código Civil Anotado*. 4.^a Edição, Volume II, Coimbra Editora, 2010. ISBN 9789723207880.

- LOPES, J. de Seabra – *Direito dos Registos e do Notariado*. 6ª Edição, Coimbra: Almedina, 2011. ISBN 978-972-40-4604-4.
- MARQUES, J.P. Remédio – *Curso de Processo Executivo Comum à Face do Código Revisto*. Coimbra. Almedina. 2000. ISBN 9789724014180.
- MENDES, Armindo Ribeiro – *Revista Themis*, Ano V, nº 9, *A Reforma da Acção Executiva: Execução e Registo*. Volume II, Coimbra: Almedina, 2004. ISBN 972-40-2161-5, p. 207 – 225.
- MENDES, Isabel Pereira - *Código do Registo Predial - Anotado e Comentado com Diplomas Conexos*. 17.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2009. ISBN 9789724038070.
- MENDES, Isabel Pereira – *Estudos sobre registo predial*. 5.ª Edição. Coimbra: Almedina, 2003. ISBN 972-40-1944-6.
- MONTEIRO António Pinto e PINTO Paulo Mota – *Teoria Geral do Direito Civil*. 4.ª Edição, 2.ª Reimpressão. Coimbra Editora, 2012. ISBN 978-972-32-2102-2.
- MORAES, José Rubens de - *Evolução Histórica da Execução Civil no Direito Lusitano*. Editora da Universidade de São Paulo. Biblioteca Edusp de Direito 10. ISBN 978-85-314-1144-1.
- NETO, Abílio – *Código do Processo Civil Anotado*. 18ª Edição, Lisboa: Ediforum, 2013. ISBN 978-989-8438-06-5.
- OLIVEIRA, José de Ascensão – A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo – *Cadernos de Direito Privado*. Braga. Cejur – Centro de Estudos Jurídicos do Minho. N.º 31 (junho/setembro 2010), p. 11 – 30.
- PARREIRA, Isabel Ribeiro - Embargos de Terceiro Preventivos. *Revista da Ordem dos Advogados*. Lisboa: Ano 61. Vol. II, (Abr/2001), p. 837 - 968.
- PEREIRA, Joel Timóteo Ramos – *Compêndio Jurídico da Sociedade de Informação*. 1ª Edição, Coimbra: Quid Juris, 2004. ISBN 972-724225-1.
- PINTO, Rui Duarte – *Curso de Direitos Reais*. 2.ª Edição, Princípia, 2011. ISBN 9789728818838.

- SILVA, Paula Costa e – *A Reforma da Acção Executiva*. 3.^a Edição. Coimbra Editora, 2003. ISBN 9789723112146.
- SOUSA, Miguel Teixeira de – Conceito de Terceiros para efeitos de Registo. *Revista da Ordem dos Advogados*. Lisboa: Ano 59. Vol. I, (Jan/1999), p. 29 - 46.
- VENTURA, Raúl - *Sociedades por quotas*. 4.^a Reimpressão da 2.^a Edição. Coimbra: Almedina, 1989, Vol. I. ISBN 9789724005201.

Doutrina e Jurisprudência

- Acórdão do STJ 15/97. *D.R. I Série A*. 152 (97-07-04) 3295.
- Acórdão n.º 3/99. *D.R. I Série A*. 159 (99-07-10) 4354.
- Pº R.P. 260/2006 DSJ-CT.
- Pº R. P. 95/2008 SJC-CT.
- P.º R.P. 148/2009 SJC–CT.
- Processo n.º 90/93 R.P.4 – BRN. n.º 1/2002.
- Processo n.º 103/99 - BRN n.º 1/2000.
- Processo n.º 127/2001 – BRN n.º 11/2001.
- Processo n.º 90/2003 BRN. n.º 10/2003.
- Processo n.º 122/2003 BRN. n.º 4/2003.
- Processo n.º 121/09.4TBVNG.P1.S1.
- Processo n.º 279/2008 DJC-CT.
- Processo n.º R.P. 52/2010 SJC-CT.
- Processo n.º R.P. 99/2010 SJC-CT.

Legislação

- Código do Registo Predial
- Código Civil

- Código de Processo Civil
 - Código do Notariado
 - Código das Sociedades Comerciais
 - Constituição da República Portuguesa
-
- Decreto-Lei n.º 384/88, de 25 de outubro alterado e regulado pela Lei n.º 114/88 de 30 de dezembro, pela Lei n.º 101/89 de 29 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 103/90 de 22 de março.
 - Decreto-Lei n.º 533/99, de 11 de dezembro. Altera o Código do Registo Predial (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de Julho) e o Código do Registo Comercial (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 403/86, de 3 de Dezembro).
 - Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pela Lei n.º 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de junho, pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro. Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.
 - Decreto-Lei n.º 38/2003, de 8 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 199/2003 de 10 de setembro.
 - Decreto-Lei n.º 116/2008 de 4 de julho alterado pelo Decreto-Lei n.º 99/2010 de 2 de setembro. Estabelece medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de atos e procedimentos no âmbito do registo predial e atos conexos
 - Portaria n.º 202/70, de 21 de abril. *D.G. Série I.* 93/70, mantido em vigor pelo artigo 53.º do Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 59/1991 de 30 de janeiro. Desenvolve as bases gerais do regime de emparcelamento e fracionamento de prédios rústicos.
 - Portaria n.º 700/2003 de 31 de julho. *D.R. Série I-B* 175.

- Portaria n.º 331-B/2009, de 30 de março. *D.R. Série I*. 62, alterada pela Portaria n.º 1148/2010 de 4 de novembro, pela Portaria n.º 201/2011 de 20 de maio e pela Portaria n.º 308/2011 de 21 de dezembro. Regula vários aspetos das ações executivas cíveis.

Webgrafia

- AYRES, Tiago Furtado – Execução Cível: A penhora “on-line” e a sua constitucionalidade. Brasília, 2012. [Consult. 10 nov. 2010]. Disponível em http://dspace.idp.edu.br:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/616/Monografia_Tiago%20Furtado%20cAyres.pdf?sequence=1.
- BELLATO, Júnior Fernando e MADRID, Daniela Martins – Evolução histórica da execução, p. 9. [Consult. 15 nov. 2013]. Disponível em <http://intertemas.unitoledo.br/revista/index.php/ETIC/article/viewArticle/1752>.
- GOUVEIA, Mariana França – Penhora de imóveis e registo predial na reforma da acção executiva, p. 1-17. [Consult. 15 mar. 2013]. Disponível em [http://www.fd.unl.pt/docentes docs/ma/MFG MA 7990.DOC](http://www.fd.unl.pt/docentes/docs/ma/MFG_MA_7990.DOC)
- PASSOS, Calmon de - Processo de execução – Alguns temas polémicos. [Consult. 17 nov. 2013]. Disponível em <http://ojs.c3sl.ufpr.br/ojs2/index.php/direito/article/view/8827>.
- www.conservadoresdosregistos.pt